

Elina Poutiainen

**RAJOITETUSTI VEROVELVOLLISEN
KIINTEISTÖSIJOITTAJAN
LUOVUTUSVOITTOJEN VEROTUS
SUOMESSA**

Johtamisen ja talouden tiedekunta
Pro Gradu -tutkielma
Maaliskuu 2025

TIIVISTELMÄ

Elina Poutiainen: Rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan luovutusvoittojen verotus Suomessa
Pro Gradu -tutkielma
Tampereen yliopisto
Kauppatieteiden maisteriohjelma, vero-oikeus
Maaliskuu 2025

Epäsuorasta kiinteistösijoittamisesta on tullut merkittävä kiinteistöomistuksen muoto. Rajat ylittävän sijoitustoiminnan kehittyminen on johtanut muutoksiin verolainsäädännössä niin kansallisella kuin kansainväliselläkin tasolla. Kehitys heijastelee OECD:n malliverosopimuksen mukaisia suuntauksia. Lähtökohtana kansainvälisissä verotusperiaatteissa on, että kiinteästä omaisuudesta saadun tulon verotusoikeus on omaisuuden sijaintivaltioilla. Kansallinen lainsäädäntö on kuitenkin aiheuttanut sen, ettei rajoitetusti verovelvollisen välillisistä kiinteistösijoituksista saatuja luovutusvoittoja ole voitu verottaa siinä laajuudessa, kuin olisi kansainvälisen kehityssuunnan mukaan mahdollista, erityisesti OECD:n malliverosopimuksen näkökulmasta. Rajoittuneesta soveltamisalasta on seurannut, että Suomi ei ole pystynyt verottamaan täysimääräisesti rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien välillisistä kiinteistösijoituksista saatuja luovutusvoittoja. Lisäksi säännöksen sanamuoto kohdistunut rajoitettuun joukkoon erilaisia omistusrakenteita, jättäen ulkopuolelle suurimman osan ulkomaisista toimijoista.

Tässä tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan, miten ja miksi rajoitetusti verovelvollista kiinteistösijoittajaa koskevaa lainsäädäntöä uudistettiin TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan ja MLI 9 artiklan varauman näkökulmasta, sekä milloin rajoitetusti verovelvollisten kiinteistösijoittajien suorien ja välillisten kiinteistöomistuksien luovutusvoittoja verotetaan Suomesta saatuna tulona. Tutkielma painottuu erityisesti uuden lisätyn TVL 10 §:n 10 a kohdan tarkasteluun.

Vuoden 2023 maaliskuussa voimaantulleella lainmuutoksella TVL 10 §:n 10 kohtaa muutettiin kiinteistön käsitteen osalta. Samalla lakiin lisättiin uusi TVL 10 §:n 10 a kohta, joka laajentaa Suomen verotusoikeutta välillisesti kiinteää omaisuutta omistavien luovutusvoittoihin. Kansalliseen verolainsäädäntöön tehty muutos mahdollistaa aiempaa laajemman verotusoikeuden, mikäli verosopimus mahdollistaa luovutusvoiton verottamisen. Uudistuksen yhteydessä Suomi ilmoitti monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan varauman peruutuksesta. Varauman peruuttamisen myötä Suomi voi verottaa kiinteän omaisuuden välillisestä luovutuksesta saatua tuloa yhdellä hyväksymismenettelyllä, mikäli vastapuolella ei ole vastaavaa varaamaa käytössä. Lopullinen verotusoikeus riippuu kuitenkin kuitenkin useasta tekijästä, kuten mahdollisen sovellettavan verosopimuksen määräyksistä.

Tutkielman aihetta lähestytään lainopillisella metodilla. Tutkielmassa tulkitaan TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan merkityssisältöä voimassa olevia oikeuslähteitä tulkitsemalla ja systematisoimalla. Keskeisenä lähteenä käytetään lain esitöitä, josta saadaan selville, mitä säännöksen käsitteillä, kuten toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuudella, kokonaisvarallisuudella tai 365 päivän säännöllä tarkoitetaan. Tutkielmassa käydään läpi rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan verotuksen osalta relevantteja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja sekä oikeuskirjallisuutta. Rajat ylittävään verotukseen liittyy olennaisesti myös valtioiden solmimat verosopimukset sekä EU-oikeus, jonka vuoksi tutkielma sisältää katsauksen kansainväliseen verotukseen. Katsaus sisältää myös lyhyen tarkastelun TVL 20 a §:n merkitykseen TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan soveltamisalalla. On havaittu, että luovutusvoitto voi muodostua verovapaaksi, mikäli tulon saajan katsotaan rinnastuvan EU-oikeuden perusteella verovapaaksi toimijaksi.

Tutkielmassa todetaan, että lainmuutos selvensi osaltaan aiempaa laissa esiintynyttä tulkinnanvaraisuutta sekä tiivistä Suomen veropohjaa. Tarve tulkinnalle säilyy edelleen, sillä säännöksen soveltamisalan laajentamisen myötä säännökseen sisällytetyt uusia termejä joudutaan tulkitsemaan heikosti velvoittavien sekä sallittujen oikeuslähteiden pohjalta. Uudistetusta sääntelystä esitetään lopputulos, että tulkinnanvaraisten käsitteiden lisäksi sääntely asettaa käytännön ongelmia erityisesti verotuksen toimittamiseen ja verovalvontaan.

Avainsanat: TVL 10 § 10, rajoitettu verovelvollisuus, kiinteistön luovutus, luovutusvoitto, verosopimukset

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

TEKOÄLYN KÄYTTÖ OPINNÄYTTEESSÄ

Opinnäytteessäni on käytetty tekoälysovelluksia:

- Ei
- Kyllä

Ilmoitukseni mukaan olen käyttänyt opinnäytteessäni tutkielmaprosessin aikana seuraavia tekoälysovelluksia: OpenAI ChatGPT

Käyttötarkoitus: Seuraavien englanninkielisten lähteiden kääntämiseen suomeksi;

OECD Publishing: Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 (Full version), Commentary on article 13.

MLI Explanatory statement multilateral convention to implement tax treaty related measures to prevent BEPS, pages 31-35.

Osiot, joissa tekoälyä on käytetty:

Alaluku 4.1.2 Monenvälisen yleissopimuksen sisältö

Alaluku 4.2.1 Yleistä verosopimuksista

Olen tietoinen siitä, että olen täysin vastuussa koko opinnäytteeni sisällöstä, mukaan lukien osat, joissa on hyödynnetty tekoälyä, ja hyväksyn vastuun mahdollisista eettisten ohjeiden rikkomuksista.

Sisällysluettelo

Lähdeluettelo	III
Oikeustapausluettelo	XII
Lyhenneluettelo	XII
Johdanto	1
1.1 Tutkielman aiheen esittely	1
1.2 Tutkimusongelman määrittely ja tutkimuskysymykset	4
1.3 Tutkimusmetodi ja lähdeaineisto	7
1.4 Tutkielman rakenne	9
2 Kansallinen lainsäädäntö	11
2.1 Rajoitetusti verovelvollisen verotuksesta yleisesti	11
2.1.1 Verovelvollisuusasema	11
2.1.2 Verotusmenettely	14
2.1.3 Luovutusvoitot ja -tappiot	15
2.2 Kiinteistösjoittamisen omistusmuodot	18
2.3 Suomesta saatu tulo	21
2.3.1 Tuloverolain 10 §:n 10 kohta – taustaa	21
2.3.2 Tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan uudistus.....	26
2.3.3 TVL 10 §:n 10 kohdan muutos.....	27
2.4 Tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan uudistus	30
2.4.1 Yleistä uudistuksesta	30
2.4.2 Oikeussubjektit	31
2.4.3 Tunnustettu arvopaperipörssi	43
2.4.4 Muut rajoitukset.....	46
2.4.5 Kokonaisvarallisuuden käsitteestä.....	47
2.4.6 Luovutusvoiton verotus	53
2.4.7 Omistuksen aikaraja	56
3 Ulkomaisten kiinteistösjoittajien rinnastuminen kotimaisiin sijoitusrahastoihin TVL 20 a §:n perusteella	58
3.1 Yleistä sijoitusrahastojen verovapaudesta	58
3.2 TVL 20 a §:n verovapauden edellytykset	59
3.3 EU-oikeuden merkitys TVL 20 a §:n tulkinnassa	61
3.4 Erikoissijoitusrahastojen verotuksesta	63
4 Verosopimukset	65
4.1 Monenvälinen yleissopimus ja varaumat	65
4.1.1 Monenvälisen yleissopimuksen tavoitteet	65
4.1.2 Monenvälisen yleissopimuksen sisältö.....	66
4.1.3 Varaumat ja varauman poisto	69
4.1.4 Monenvälisen yleissopimuksen vaikutus luovutusvoittojen verotukseen ..	70

4.2	Suomen solmitut tuloverosopimukset	73
4.2.1	Yleistä verosopimuksista	73
4.2.2	Verosopimusten vaikutus luovutusvoittojen verotukseen	77
4.2.3	Suorien ja välillisten kiinteistösijoitusten luovutusvoitot verosopimuksissa 79	
5	TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisalalla esiintyneet ongelmakohdat.....	84
5.1	Havaitut ongelmatilanteet.....	84
5.1.1	Yleistä havainnoista.....	84
5.1.2	Verosubjektien tulkintaongelmista	84
5.1.3	365 päivän aikarajasäännön tulkintaongelma.....	87
5.1.4	Verovalvonnan haasteet.....	88
5.1.5	Veropohjan aukot kansallisen lainsäädännön näkökulmasta.....	90
5.1.6	Verosopimukseen liittyvä problematiikka	92
6	Yhteenveto.....	94

Lähdeluettelo

Aho – Kallio – Ketola 2024

Aho, Niko – Kallio, Sara – Ketola, Joonatan: Suomen verosopimusten soveltamisala- ja tulkintamääräykset. Verotus 4/2024, s. s. 463–474

Ala-Lahti 2024

Ala-Lahti, Anette: Verosopimuksen soveltuminen läpinäkyvän yksikön Suomesta saamaan tuloon. Verotus 2024, s. 1–25.

Ala-Lahti-Kataja ym. 2020

Ala-Lahti-Kataja, Anette – Laaki, Eveliina – Mattila, Jannika – Lindström, Sofi: Monenvälisen yleissopimuksen vaikutukset Suomen verosopimukseen. Verotus 2/2020 s. 201–211.

Andersson – Linnakangas – Frände 2016

Andersson, Edward - Linnakangas, Esko - Frände, Joakim: Tuloverotus. 8. painos. Talentum. 2016.

Andersson – Penttilä 2014

Andersson, Edward – Penttilä, Seppo: Elinkeinoverolain kommentaari. 14. uudistettu painos. Talentum 2024.

Asianajajaliitto 2022

Suomen Asianajajaliitto: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 9.9.2022.

Elinkeinoelämän keskusliitto 2022

Elinkeinoelämän keskusliitto: Hallituksen esitysluonnos tuloverolain 10 § muuttamiseksi. 9.9.2022.

Finnwatch 2020

Finnwatch ry: Aggressiivista verosuunnittelua kiinteistöalalla. 30.4.2020. Luettavissa: <https://finnwatch.org/fi/tutkimukset/aggressiivista-verosuunnittelua-kiinteistoealalla> Viitattu 17.10.2024.

Finnwatch 2022

Finnwatch ry: Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 6.9.2022

Finnwatch 2024

Finnwatch ry: Veropohjan aukot. 4/2024. Raportti luettavissa: <https://finnwatch.org/fi/julkaisut/veropohjan-aukot> Viitattu 16.12.2024.

HE 125/2012

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

HE 136/2020

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi tuloverolain, elinkeinotulon verottamisesta annetun lain sekä konserniavustuksesta verotuksessa annetun lain 2 ja 7 §:n muuttamisesta

HE 279/2022

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta sekä veropohjan rapautumisen ja voitonsiirron estämiseksi verosopimuksiin toteuttavista toimenpiteistä tehdyn monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan tehdyn varauman peruuttamisesta ja ilmoitusten antamisesta.

HE 304/2018

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi tuloverolain ja rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Helminen 2018

Helminen, Marjaana: EU-vero-oikeus: välitön verotus. 4. uudistettu painos. Alma Talent, 2018.

Helminen 2024

Helminen, Marjaana: Kansainvälinen verotus. Alma Talent, päivittyvä hakuteos, viimeisin päivitys 6.11.2024.

Helminen 2025

Helminen, Marjaana: EU-vero-oikeus. Alma Talent, päivittyvä hakuteos, viimeisin päivitys 3.2.2025

Hietala – Pettersson 2013

Hietala, Raimo – Pettersson Harri: Muuttuneet varainsiirtoverolain säännökset ja niiden tulkinta. Verotus 3/2013, s. 245–253.

Hirvonen 2011

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Oikeus oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja; Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta, 2011.

Kasso 2014

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Talentum, 2014.

Kiviranta 2023

Kiviranta, Tuomas: Yksityishenkilön ulkomaisten sijoitusrakenteiden verokysymyksiä. Keskuskauppakamarin Suuri Veropäivä 2023, s. 27–36.

KTI 2022

KTI Kiinteistöpalvelu Oy: The Finnish Property Market 2023 – Full report. Luettavissa: https://kti.fi/wp-content/uploads/2022/03/FPM_22_web.pdf. Viitattu 2.10.2024.

KTI 2023

KTI Kiinteistöpalvelu Oy: The Finnish Property Market 2023 – Full report. Luettavissa: <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2023%20%20#/page=1>. Viitattu 2.10.2024.

KTI 2024

KTI Kiinteistöpalvelu Oy: The Finnish Property Market 2024 – Full report. Luettavissa: <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2024#/page=1>. Viitattu 2.10.2024.

Lammi 2015

Lammi, Vilho: Ulkomaisten entiteettien luokittelu verotuksessa. Verotus 5/2015, s. 518–529.

Malmgrén – Myrsky 2017

Malmgrén, Marianne – Myrsky, Matti: Kansainvälinen henkilö- ja yritysverotus, 3. uudistettu painos. Alma Talent, 2017.

Mikkola 2002

Mikkola, Tuulikki: Trust-instituutio: Lainvalintaan ja tunnustamiseen liittyviä näkökohtia. Edita Publishing Oy, s. 1-25. 2002.

MLI 2016

Multilateral Convention to Implement Tax Treaty Related Measures to Prevent Base Erosion and Profit Shifting. Luettavissa: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/beps-ml/multilateral-convention-to-implement-tax-treaty-related-measures-to-prevent-beps.pdf>. Viitattu 12.11.2024.

MLI explanatory statement

Explanatory statement multilateral convention to implement tax treaty related measures to prevent BEPS. Luettavissa: <https://www.oecd.org/tax/treaties/explanatory-statement-multilateral-convention-to-implement-tax-treaty-related-measures-to-prevent-BEPS.pdf> Viitattu 9.11.2024.

Määttä – Torkkel 2023

Määttä, Kalle – Torkkel, Timo: Vero-oikeudellinen komparaatio – esimerkkinä Suomen alueellisen verotusoikeuden laajuus luovutettaessa kiinteistöjä omistavia yhtiöitä. Verotus 2/2023, s. 147–156.

Nieminen – Nykänen 2020

Nieminen, Martti – Nykänen, Pekka: Kiinteistösijoitusrahastot ja Suomen verotusvallan rajat, Verotus 3/2020, s. 279–293.

Nieminen – Nykänen 2024

Nieminen, Martti – Nykänen, Pekka: Tuloverolain kommentaari. Alma Talent, päivittyvä hakuteos, päivitetty 1.7.2024.

Niskakangas ym. 2020

Niskakangas, Heikki – Viitala, Tomi – Hokkanen, Marja: Johdatus Suomen verojärjestelmään. 4. uudistettu painos. Alma Talent, 2020.

Nykänen 2004

Nykänen, Pekka: Julkisesti noteerattujen arvopapereiden luovutusvoitot henkilöverotuksessa. Edita Publishing, 2004.

Nykänen 2014

Nykänen, Pekka: Ulkomaisen kuolinpesän tuloverotuksesta. Defensor Legis 3/2014, s. 432–447.

Nykänen 2015

Nykänen, Pekka: Rajoitetusti verovelvollisen tulon verotus. Talentum, 2015.

Nykänen 2022a

Nykänen, Pekka: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 31.8.2022.

Nykänen 2022b

Nykänen, Pekka: Ulkomaisten sijoitusrahaston verokohtelu ja EU-oikeus (C-342/20, A SCPI). Verotus 3/2022, s. 269–281.

Nykänen 2023

Nykänen, Pekka: Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verovapauden edellytyksistä uuden oikeuskäytännön valossa (referee). Verotus 2/2023, s. 136–146.

Nykänen 2024

Nykänen, Pekka: Aggressiivisen verosuunnittelun torjuntaa koskeva lainsäädäntö ja sen kansallisen kehittämisen reunaehdot. Edilex-sarja 2024/7.

Nykänen – Rabinä 2013

Pekka Nykänen - Timo Rabinä: Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. 3. painos. Talentum. 2013.

Nykänen– Rabinä 2014

Nykänen, Pekka – Rabinä, Timo: Luovutusvoittoverotusta koskevaa uusinta oikeuskäytäntöä, Verotus 1/2014, s. 27–38.

Nykänen – Urpilainen 2023a

Nykänen, Pekka – Urpilainen, Matti: Metsärahasot ja niiden ulkomaiset osuudenomistajat – muuttunut verokohtelu sekä nykyisen sääntelyn kehittämisvaihtoehtoja, Verotus 4/2023 s. 400–412.

Nykänen – Urpilainen 2023b

Nykänen, Pekka – Urpilainen, Matti: Epäsuorat metsäsijoitukset – verokohtelu kotimaisissa tilanteissa, Verotus 1/2023, s. 4–16.

OECD 2015

Developing a Multilateral Instrument to Modify Bilateral Tax Treaties, Action 15 - 2015 Final Report. Luettavissa: https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/developing-a-multilateral-instrument-to-modify-bilateral-tax-treaties-action-15-2015-final-report_9789264241688-en#page13. Viitattu 29.10.2024.

OECD 2025

Signatories and parties to the multilateral convention to implement tax treaty related measures to prevent base erosion and profit shifting. Luettavissa: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/beps-mli/beps-mli-signatories-and-parties.pdf>. Viitattu 10.1.2025.

OECD Database

OECD BEPS MLI Matching Database. Luettavissa: <https://www.oecd.org/en/data/tools/beps-mli-matching-database.html>. Viitattu 6.1.2025.

OECD:n malliverosopimus 2017

Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 (Full version). OECD Publishing. Luettavissa: https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/model-tax-convention-on-income-and-on-capital-2017-full-version_g2g972ee-en#page4. Viitattu 6.3.2024.

Ojala 2017

Ojala, Minna: Monenkeskinen yleissopimus BEPS-projektin verosopimuksia koskevien muutosten toimeenpanemiseksi. Verotus 2/2017, s. 214–216.

Ojala 2024

Ojala, Minna: Kansainvälisten veroasioiden palsta. Verotus 1/2024, s. 122–130.

Ojala 2025

Ojala, Minna: Kansainvälisten veroasioiden palsta. Verotus 1/2025, s. 123–130.

Ossa 2020

Ossa, Jaakko: Tuloverolaki käytännössä. 2., Uudistettu painos. Alma Talent Oy, 2020.

Procountor verkkosivu

Procountor: Käypä arvo – mitä tarkoittaa käypä arvo? Luettavissa: <https://procountor.fi/taloushallinnon-sanakirja/kaypa-arvo/>.

Scherleitner 2022

Scherleitner, Moritz: Lausunto valtiovarainministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 30.8.2022.

Seppänen 2018

Seppänen, Harri: Käypä arvo käsitteenä ja käytännössä: Yrityksen arvonmäärityksen näkökulma ja säädösten käyvän arvon käsite. Edilex-sarja 2018/31.

Suomen Veroasiantuntijat 2022

Suomen Veroasiantuntijat Ry: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 3.8.2022.

Valtioneuvoston julkaisuja 2023

Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58: Vahva ja välittävä Suomi: Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023. Luettavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165042/Paamini-steri-Petteri-Orpon-hallituksen-ohjelma-20062023.pdf>. Viitattu 10.12.2024.

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021

Eräiden osinkojen lähdeverotusta ja kiinteistösijoituksista saatujen voittojen verotuksen uudistamista selvittävän työryhmän raportti.
Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:31.

Valtiovarainministeriön suomenkielinen luonnos monenvälisestä yleissopimuksesta

Valtiovarainministeriö: Suomenkielinen versio valtiovarainministeriön monenkeskisen yleissopimuksen sopimustekstin luonnoksesta.

Luettavissa: <https://vm.fi/documents/10623/3779937/Sopimusteksti,+monenkeskinen+verosopimus/8634e827-74c8-496a-bf03-ed42e83f97fd/Sopimusteksti,+monenkeskinen+verosopimus.pdf?t=149675411600> Viitattu 10.9.2024.

VaVM 38/2022

Valtiovarainvaliokunnan mietintö n:o 38: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta sekä veropohjan rapautumisen ja voitonsiirron estämiseksi verosopimuksiin toteuttavista toimenpiteistä tehdyn monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan tehdyn varauman peruuttamisesta ja ilmoitusten antamisesta.

Veikkola 2018

Veikkola, Elisa: Monenvälisen yleissopimuksen Principal Purpose Test-määräysten tulkinnasta, osa 1. Edilex 2018/9, s. 1–17.

Verohallinto 2021

Verohallinto: Vahvistettujen tappioiden vähentäminen – osakeyhtiö ja osuuskunta. Luettavissa: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuuskunta/tuloverotus/vahvistettujen-tappioiden-vahentaminen/>.

Verohallinto 2022

Verohallinto: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 8.9.2022.

Verohallinto 2023a

Verohallinto: Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Diaarinumero VH/5188/00.01.00/2022. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja-tappiot-luonnollisen-henkilon-tuloverotuksessa2/> Viitattu 20.1.2025.

Verohallinto 2023b

Verohallinto: Sijoitusrahastojen verotuksesta ja TVL 20 a §:n sääntely. Diaarinumero VH/2777/00.01.00/2023. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/80594/sijoitusrahastojen-verotuksesta-ja-tvl-20-a-n-saantely/> Viitattu 5.2.2025.

Verohallinto 2023c

Verohallinto: Rajoitetusti verovelvollisen ulkomaisen yhteisön tuloverotus Suomessa – Liiketulo ja muut Suomesta saadut tulot. Diaarinumero VH/5425/00.01.00/2023. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47806/rajoitetusti-verovelvollisen-ulkomaisen-yhteison-tuloverotus-suomessa--liiketulo-ja-muut-suomesta-saadut-tulot4/> Viitattu 1.3.2025.

Verohallinto 2024a

Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa. Diaarinumero VH/6149/00.01.00/2024. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79871/varainsiirtovero-arvopapereiden-luovutuksessa6/> Viitattu 15.3.2025.

Verohallinto 2024b

Rajoitetusti verovelvollisen tulon verotus – luonnolliset henkilöt. Diaarinumero VH/2096/00.01.00/2023. Luettavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/334489/rajoitetusti-verovelvollisen-tulon-verotus---luonnolliset-henkilot/> Viitattu 7.1.2025.

Verohallinto 2025

Voimassa olevat verosopimukset. Luettavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49062/voimassa_olevat_verosopimukse/ Viitattu 6.1.2025.

Veronmaksajain keskusliitto 2022

Veronmaksajain Keskusliitto Ry: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 7.9.2022.

Veronmaksajain keskusliitto 2024

Veronmaksajain Keskusliitto Ry: Myyntivoitot- ja tappiot. 29.1.2024. Luettavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/sijoittaminen/myyntivoitot-ja-tappiot/2023/myyntivoitto-/-315d2650> Viitattu 10.2.2025.

Viherkenttä 2022

Viherkenttä, Timo: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. 12.9.2022.

Viitala 2022

Viitala, Tomi: Kiinteistösijoittamisen verotuksen muutospainheet. Keskuskauppakamarin Suuri Veropäivä 2022, s. 65–76.

Viitala 2022 ym.

Viitala, Esa-Jussi – Finér, Sonja – Hietanen, Saara – Korhonen, Olli – Nykänen, Pekka – Urpilainen, Matti – Valonen, Matti: Metsärahasot: Oikeudelliset rakenteet, verotusasema ja toiminta Suomessa. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 99/2022. Luonnonvarakeskus.

Viitala 2024

Viitala, Tomi: Uusi Suomi-Ranska. Verotus 4/2024, s. 416–422.

Wahlroos 2024

Wahlroos, Heikki: Ulkomailta Suomeen tehdyt sijoitukset ja Suomen verotusvallan rajat. Verotus 1/2024 s, 56–68.

Oikeustapausluettelo

C-330/91 Commerzbank
C-342/20 A SCPI
KKO 2016:37
KHO 1987 B 501
KHO 1993 B 505
KHO 2009:13
KHO 2010:15
KHO 2013:51
KHO 2013:101
KHO 2013:195
KHO 2015:9
KHO 2022:138
KHO 2022:139
KHO 2024:100
Helsingin HAO 09.07.2020 T 20/1327/3
KVL 40/1997
KVL 2/2012
KVL 44/2016
KVL 53/2023

Lyhenneluettelo

ETA	Euroopan talousalue
EU	Euroopan unioni
EUT	Euroopan unionin tuomioistuin
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta (360/1968)
BEPS	Base Erosion and Profit Shifting
HE	Hallituksen esitys
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KVL	Keskusverolautakunta
LähdeVL	Laki rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/2006)
OECD	Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö
SEUT	Sopimus Euroopan unionin toiminnasta
SopS	sopimussarja
TVL	Tuloverolaki (1535/1992)
MLI	Monenvälinen yleissopimus
VH	Verohallinto
VML	Laki verotusmenettelystä (1558/1995)
VaVM	Valtiovarainkunnan mietintö
VSVL	Varainsiirtoverolaki (931/1996)

1 Johdanto

1.1 Tutkielman aiheen esittely

Rajat ylittävä sijoitustoiminta on kasvanut vuosien saatossa merkittävästi¹. Sijoittamisen instrumenttivalikoiman lisääntyessä esimerkiksi kiinteistösijoituksia tehdään erilaisia oikeudellisia rakenteita hyödyntäen. Kiinteistösijoittaminen, joista erityisesti välillinen kiinteistösijoittaminen on noussut suosioon. Välillisestä kiinteistösijoittamisesta on kehittynyt vuosien saatossa merkittävä kiinteistöomistuksen muoto. Muutoksen syynä nähdään olevan muun muassa sijoittajien sijoituskäyttäytymisen muutos kohti eurooppalaista sijoittamismallia. Lisäksi vakaiden kiinteistösijoitusten käyttö ja maantieteellinen hajauttaminen on yleistynyt. Välillinen kiinteistösijoittaminen mahdollistaa kiinteistövarallisuuteen sijoittamisen, välttyen varsinaiselta kiinteistövarallisuuden hallinnoinnilta.²

Sijoitustoiminnan kehittyessä rajat ylittävän kiinteistösijoittamisen periaatteet ovat kuitenkin säilyneet muuttamattomina pitkän aikaa, ja kansallisen lainsäädännön on luonnehdittu jääneen paikalleen verosopimusten kehittyessä eteenpäin³. Kiinteistösijoitusten verokohtelusta syntyneen keskustelun myötä kansallinen lainsäädäntö on kokenut uudistuksia erityisesti kiinteistösijoittamisen verotuksen suhteen. Viime vuosina tehdyt lakiuudistukset heijastelevat OECD:n malliverosopimuksen kansainvälisten verotusperiaatteiden suuntauksia, joiden mukaan kiinteästä omaisuudesta saadun tulon verotusoikeus on omaisuuden sijaintivaltiolla, niin suoraan kuin välillisestikin omistettujen kiinteistöjen suhteen⁴. Aiempi Suomen kansallinen lainsäädäntö sekä verosopimukset ovat kuitenkin rajoittaneet merkittävästi Suomen mahdollisuutta verottaa kiinteistöomistuksista saatuja tuloja⁵.

¹ Valtiovarainministeriön julkaisu 2021, s. 14.

² Ks. lisää Valtiovarainministeriön julkaisu 2021, s. 132.

³ Ks. HE 279/2022 s. 13 ja Viitala 2022, s. 65.

⁴ OECD:n malliverosopimus 2017, 13 artiklan 4 kappale ja Viitala 2022, s. 66.

⁵ HE 279/2022, s. 6.

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien määrä Suomessa on kasvanut vuosien saatossa, mistä kertoo esimerkiksi Kiinteistötiedon vuosiraportit⁶. Raportin mukaan ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistötransaktioista kasvoi vuonna 2023 48 prosentista 59 prosenttiin, korkojen aiheuttamasta haastavammasta markkinatilanteesta huolimatta. Edellä esitetystä luvusta yli 60 prosenttia on pohjoismaisia sijoittajia⁷. Lisäksi raportin mukaan vuoden 2023 ulkomaisten kiinteistösijoittajien varallisuuden arvo on 33 miljardia, joka vastaa jopa 35 prosenttia Suomen kiinteistövarallisuudesta⁸. Todellisuudessa ulkomaisten kiinteistösijoittajien määrä on edellä esitettyäkin isompi, sillä kyseisissä raportissa on huomioitu vain suorat omistukset. Näin ollen se ei anna todellista kuvaa ulkomaisten kiinteistösijoittajien määrästä ja omistuksista.

Aiempi tuloverolain 10 §:n 10 kohta ei mahdollistanut kiinteän omaisuuden välillisen omistuksen luovutuksen verotusta, vaikka kiinteistön sijaintivaltiona olisi ollut Suomi⁹. Ennen lakimuutosta TVL 10 §:n 10 kohdan tulkintaa määritteli KHO 2013:101 ratkaisu, jonka mukaan välillisesti kiinteää omaisuutta Suomessa omistaneen osakkeen luovutuksesta saatu voitto ei ollut Suomesta saatua tuloa¹⁰. Luovutusvoittojen verokohtelu oli edellä mainituissa tilanteissa määrätynyt osuudenomistajan asuinvaltion verolainsäädännön mukaisesti, vaikka ulkomaisen sijoittajan tulo olisi saatu suomalaisen kiinteistön luovutuksesta, esimerkiksi holdingyhtiön tai erikoissijoitusrahaston kautta välillisesti. Lisäksi TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuodon mukainen tulkinta johti siihen, ettei kaikkia ulkomaisten sijoittajien rakenteita tunnustettu. Kansallisen lainsäädännön lisäksi kiinteistön välillisen omistuksen kautta saadun tulon verotusta vaikeuttivat valtioiden kanssa solmitut verosopimukset. Hyväksyessään yleissopimuksen, Suomi teki monenväliseen yleissopimukseen varauman olla soveltamatta verosopimukseen 9 artiklaa, jossa määrätään välillisesti kiinteää omaisuutta omistavan luovutusvoitoista¹¹.

⁶ Ks. KTI 2022, KTI 2023 ja KTI 2024.

⁷ KTI 2024, s. 26.

⁸ Ks. lisää KTI 2023 kevään markkinakatsaus. Tilastossa ei ole huomioitu välillisiä kiinteistöomistuksia, jonka vuoksi se ei anna todellista kuvaa ulkomaisten kiinteistösijoittajien omistuksista.

⁹ He 279/2022, s. 6.

¹⁰ Nieminen – Nykänen, 2022, osa I: Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

¹¹ HE 279/2022, s. 1.

Merkittävimmät kehitysaskeleet ulkomaisten kiinteistösijoittajien verotuksessa ovat olleet seurausta EU:n pääomien vapaan liikkuvuuden vaikutuksista kansalliseen lainsäädäntöön¹². TVL 20 a §:n voimaantulo sekä OECD:n malliverosopimuksen mukainen trendi loi tarpeen kiinteistösijoittajien verotuksen syvempään tarkasteluun ja muutoksiin Suomessa. Myöhemmin tuloverolakia muutettiin siten, että se vastaa vuoden 2017 OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 4 kohdan mukaista kiinteistöjen sijaintivaltion verotusoikeutta¹³. Lain muutoksen taustalla on Sanna Marinin hallitusohjelmakirjaus, jonka toteuttamiseksi valtiovarainministeriön työryhmä tarkasteli osinkotulojen, ulkomaisten rahastojen ja muiden vastaavien yhteisöjen kiinteistötulojen verotusta sekä mahdollisia uudistumistarpeita¹⁴.

Hallituksen esitys eduskunnalle TVL 10 §:n 10 kohdan muuttamisesta pohjautuu työryhmän raporttiin, osana hallituksen veropohjan tiivistämissä paketteja¹⁵. Maaliskuussa 2023 voimaan astuneen tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan muutoksen myötä Suomi voi verottaa rajoitetusti verovelvollisia luovutusvoitoista, jotka saadaan Suomessa sijaitsevan kiinteän omaisuuden välillisistä luovutuksista, mikäli sen kokonaisvaroista yli 50 % on luovutuspäivänä tai sitä edeltävän 365 päivän aikana koostunut välittömästi tai välillisesti Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta. Lisäksi luovutuksen kohteena tulee olla säännöksen sanamuodon mukaisesti yhteisön, yhtymän tai toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden luovuttamat osakkeet, osuudet tai oikeudet. Sääntely kattaa siten laajasti erilaisten arvopapereiden ja oikeuksien luovutukset¹⁶. Samalla uudistuksen yhteydessä TVL 10 §:n 10 kohtaa muutettiin sen aiempaa sanamuotoa laajemmaksi siten, että se koskee suoraan omistetun kiinteistön lisäksi myös toisen maalla olevan rakennuksen, rakennelman tai muun laitoksen sekä niihin tai maahan kohdistuvan hallintaoikeuden, käyttö- tai tuotto-oikeuden luovutuksesta saatua voittoa¹⁷.

TVL 10 §:n 10 a kohta laajensi Suomen verotusoikeutta siten, että se ulottuu myös välillisiin kiinteistön luovutusvoittoihin, mikäli verosopimus ei tätä estä. Lisäksi

¹² Viitala 2022, s. 65.

¹³ Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 407.

¹⁴ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 11.

¹⁵ HE 279/2022, s. 1.

¹⁶ Nieminen – Nykänen 2024, osa I: Verovelvolliset - 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

¹⁷ Määttä – Torkkel 2023, s. 150–151.

verotusoikeus koskee yhä laajempaa osaa ulkomaisista kiinteistösijoittajista, sillä lain sanamuoto ei rajoitu enää tiettyihin oikeudellisiin muotoihin. Myös säännöksen tarkoittamaa kiinteistön käsitettä täsmennettiin ja osaksi myös laajennettiin. Lakimuutoksesta huolimatta Suomen verotusvalta ei ole laajentunut täysimääräisesti, sillä monet Suomen solmivat verosopimukset rajoittavat oikeutta verottaa välillisten kiinteistöomistuksien luovutusvoittoja. Yhä laajemman verotusoikeuden turvatakseen Suomi päätyi peruuttamaan yleissopimuksen 9 artiklaan tehdyn varauman uudistuksen yhteydessä. Varauman peruuttaminen mahdollistaa kiinteistöjen välillisestä luovutuksesta saatuun tuloon verotusoikeuden, ilman kahdenvälisiä verosopimusneuvotteluja, mikäli vastapuolella ei ole vastaavaa varaumaa käytössä.¹⁸ Varauman peruutus vaikuttaa siten laajentavasti Suomen verotusoikeuteen. On kuitenkin huomattava, että Suomen verotusoikeuteen vaikuttaa myös valtioiden välisten verosopimusten yksittäiset määräykset.

Tutkielman tavoitteena on perehtyä, miten rajoitetusti verovelvollisia kiinteistösijoittajia verotetaan Suomessa TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan uudistuksen myötä, sekä millainen vaikutus uudistuksilla on ollut erityisesti välillisesti kiinteistöomaisuutta omistavien rajoitetusti verovelvollisten luovutusvoittoihin. Ulkomaisen kiinteistösijoittajan verokohtelu perustuu tuloverolain, elinkeinoverolain, lähdeverolain, tuloverosopimusten sekä EU-oikeuden määräyksiin, jonka vuoksi tutkimuksessa paneudutaan myös edellä mainittuihin lakeihin, EU-oikeuteen ja Suomen solmimiin verosopimuksiin. On huomioitava, että tutkielmassa kiinteistösijoittaminen ja kiinteistösijoittaja ymmärretään laajaksi käsitteeksi. Käsitteellä tarkoitetaan suoraan ja välillisesti kiinteistöihin sijoittavia, kiinteistöarvopapereihin sijoittamista sekä yhtäältä vain sijoittajia. Sijoittajaa ei välttämättä mielletä varsinaiseksi ”kiinteistösijoittajaksi”, mikäli mahdollinen kiinteistöomistus syntyy välillisesti eri omistusrakenteiden kautta. Tästä huolimatta, tutkimuksessa käytetään johdonmukaisuuden vuoksi termiä kiinteistösijoittaja.

1.2 Tutkimusongelman määrittely ja tutkimuskysymykset

Tutkielman tavoitteena on selvittää ulkomaisten kiinteistösijoittajien verokohtelua Suomesta saatujen luovutusvoittojen kannalta, erityisesti maaliskuussa 2023

¹⁸ HE 279/2022, s. 14.

tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohtaan tehtyjen uudistusten myötä. Tutkimusaihetta lähestytään seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- 1) Miten ja miksi tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan uudistus sekä monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan varauman peruutus toteutettiin?
- 2) Milloin kiinteistösijoittajan suorasta tai välillisistä kiinteistöomistuksista saatu luovutusvoitto katsotaan Suomesta saaduksi?

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena on selvittää, miten ja miksi rajoitetusti verovelvollista kiinteistösijoittajaa koskevaa lainsäädäntöä, eli tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohtaa sekä monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan sisältämää varaumaa uudistettiin. Vastatakseen tähän kysymykseen tutkielmassa paneudutaan ensiksi siihen, millainen lain sisältö oli ennen uudistusta erityisesti TVL 10 §:n 10 kohdan merkityssisällön pohjalta. Tutkimuskysymyksen myötä pyritäänkin erityisesti selvittämään, esiintyikö aiemmassa oikeustilassa joitakin ongelmakohtia, jotka vaikuttivat ulkomaisten kiinteistösijoittajien verokohtelun sekä yhtäältä myös säännöksen uudistustarpeisiin. Näin pystytään myös ymmärtämään lain muutosten taustalla vaikuttaneita asioita, ja paneutumaan syvemmin uudistusten merkitykseen.

Toisen tutkimuskysymyksen tavoitteena on selvittää, milloin ulkomaisen kiinteistösijoittajan Suomessa suoraan tai välillisesti omistetusta kiinteästä omaisuudesta saatu luovutusvoitto on Suomesta saatua tuloa. Eli toisin sanoen, tutkielmassa tarkastellaan, miten tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan uudistettu sääntely vaikuttaa Suomen verotusoikeuteen nykymuodossaan, erityisesti kiinteän omaisuuden välillisen omistuksen luovutusvoiton tilanteissa, sekä miten verosopimukset ja monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan varauman poisto vaikuttavat Suomen verotusvaltaan. Tutkimuskysymyksen myötä voidaan muodostaa laaja käsitys siitä, milloin rajoitetusti verovelvollisten kiinteistösijoittajien luovutusvoittoja verotetaan Suomesta saatuna tulona.

Tarkastelu kohdistuu Suomesta suoraan ja välillisesti kiinteää omaisuutta omistavien kiinteistösijoittajien luovutusvoittoihin, jotka voivat muodostua Suomessa veronalaiseksi tuloksi lakimuutoksen myötä. Välillisten kiinteistöomistuksen luovutusvoittojen verokohtelu saa tutkielmassa kuitenkin suuremman painoarvon, sillä

kyseessä on ajankohtainen, tulkinnanvaraiseksikin luonnehdittu uusi säännös, jonka tarkastelu vaatii perusteellisempaa sanamuodonmukaista tulkintaa. Tutkielman lopussa pyritään lisäksi vastaamaan siihen, vastaako nykyinen TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan uudistus sekä verosopimusten ja MLI:n 9 artiklan varaamaan tehdyt muutokset aiemmin esiin nousseisiin ongelmakohtiin, vai jääkö ulkomaisten kiinteistösijoittajien verokohteluun edelleen mahdollisia tulkinnanvaraisuuksia. Siten pääkysymysten lisäksi tutkielmassa pyritään nostamaan esiin keskeiset lainmuutoksesta esiin nousseet ristiriidat sekä tulkinnanvaraiset tilanteet.

Tutkielmassa käytetty käsite ”kiinteistösijoittaja” viittaa yleisesti sijoittajiin, jotka omistavat välillisesti tai välittömästi kiinteää omaisuutta Suomesta¹⁹. Tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan rajoitetusti verovelvollisten kiinteistösijoittajien verokohtelua, jonka vuoksi yleisesti veroverovelvollisten kiinteistösijoittajien verokohtelu jää tarkastelusta pois. Lisäksi syvempi tarkastelu, milloin henkilö tai yhteisö katsotaan yleisesti tai rajoitetusti verovelvolliseksi on jätetty pois tutkielmasta.

Tutkielman tarkoituksena on paneutua edellä kuvatusti TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan tarkoittamien entiteettien, eli osakeyhtiöiden, yhtymien sekä toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden ja näihin rinnastettavien entiteettien välittömiin ja välillisiin omistusrakenteisiin. Siten tutkielmassa käsitellään kiinteistösijoittamista tavallisen osakeyhtiön sekä vastaavan ulkomaisten yhtiön, yhtymien, erikoissijoitusrahaston ja trustin näkökulmista. On huomattava, että kiinteistösijoittaminen voi tapahtua monenlaisten omistusrakenteiden kautta, erityisesti välillisten kiinteistöomistuksien tilanteessa. Tutkielman laajuuden vuoksi esimerkiksi REIT-yhtiöiden, metsärahastojen sekä yhteismetsien tarkastelu on jätetty pois tarkastelusta. Myös perinteisten kansallisten sijoitusmuotojen, kuten asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkastelu saa vähemmän huomiota tutkielmassa, sillä kyseisten rakenteiden myötä tehdään lähinnä suoria kiinteistösijoituksia, jotka eivät näyttäydy rajat ylittävien tilanteiden suhteen kovin tulkinnanvaraisina. Vastaavasti erikoissijoitusrahastot saavat tutkielmassa korostuneemman aseman, koska kyseessä on

¹⁹ On huomattava, että sijoittaja ei välttämättä edes tiedä omistavansa kiinteistöjä Suomesta, jos se tapahtuu välillisesti eri omistusrakenteiden kautta. Tutkimuksen käsitteellä kiinteistösijoittajalla tarkoitetaan siten yleisesti kaikenlaisia sijoittajia, vaikka se voidaankin mieltää ainoastaan sijoittamiseksi, joka kohdistuu pääsääntöisesti kiinteistöihin.

merkittävä ja suosittu välillisen kiinteistösijoittamisen muoto. Kyseinen painotus on perusteltu myös siksi, erikoissijoitusrahastoihin kohdistuu lisäksi muuta sääntelyä, jonka myötä rahasto voi muodostua verovapaaksi TVL 10 §:n 10 a kohdan verotusoikeudesta huolimatta.

Tutkielman pääteeman nähdään keskittyvän tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan muutoksien ja nykytilan tarkasteluun. Suomen verotusoikeuden soveltaminen edellyttää lisäksi, ettei kiinteistösijoittajaa voida rinnastaa verosta vapautettuun toimijaan. Suomesta saadun tulon tarkastelun yhteydessä on siten oleellista käsitellä verovelvollisen rinnastumista verovapaaseen kotimaiseen toimijaan, jonka vuoksi tutkimuksessa tarkastellaan lyhyesti myös TVL 20 a §:n ja EU-oikeuden mahdollistamaa verovapautta, joka ulottuu myös ulkomaisiin kiinteistösijoittajiin, mikäli sen katsotaan rinnastuvan kotimaiseen verovapaaseen sijoitusrahastoon. Muihin tuloverolain tarkoittamiin verovapaisiin toimijoihin rinnastuminen on jätetty pois tarkastelusta. Vastaavasti tulon verotuksen kannalta tutkielma on rajattu käsittelemään TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan tarkoittamaa tuloa, eli tutkielma keskittyy käsittelemään luovutusvoittojen verotusta vain suoraan omistetun kiinteistön tai osinkojen, osuuksien sekä oikeuksien luovutusten kannalta. Vaikka tutkielmassa on tarkoitus käsitellä luovutusvoittojen verotusta, tullaan muitakin kiinteistötuloja, kuten sijoitusrahastojen voitto-osuuksia, käsittelemään lyhyesti erikoissijoitusrahastoja koskevassa luvussa.

1.3 Tutkimusmetodi ja lähdeaineisto

Tutkielman metodina toimii lainoppi eli oikeusdogmatiikka, sillä tutkielma painottuu tutkimaan voimassa olevaa oikeutta. Lainopin päätehtävänä on tulkita, systematisoida ja punnita voimassa olevien oikeuslähteiden sisältöä²⁰. Tulkinnan avulla voidaan selvittää normien keskeisen sisällön merkitystä, eli tässä tutkimuksessa tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan merkityssisältöä ja tavoitteita. Sananmuodon mukaisen tulkinnan nähdään olevan tämän tutkielman keskiössä, sillä normien merkityssisältöä tutkimalla saadaan vastaus tutkimuskysymyksiin, eli siihen, miten ja miksi rajoitetusti verovelvollisten kiinteistösijoittajien luovutusvoittoja koskevaa verolainsäädäntöä muutettiin, sekä milloin rajoitetusti verovelvollisen kiinteän omaisuuden suorasta tai välillisestä

²⁰ Hirvonen 2011, s. 21–25.

luovutuksesta saadun tulon katsotaan olevan Suomesta saatua. Lisäksi systematisoimalla voidaan selvittää ja jäsentää oikeuslähteiden keskinäisiä suhteita, niin kansallisella kuin kansainväliselläkin tasolla.

Tutkimus keskittyy erityisesti tuloverolain, verosopimusten ja EU-oikeuden systematisointiin ja siihen, miten kyseiset oikeuslähteet jäsentyvät oikeusjärjestelmään, KHO:n oikeuskäytäntöä apuna käyttäen. Koska aiheesta ei ole juurikaan oikeuskäytäntöä, saa lain sanamuodon mukainen tulkinta korostuneemman aseman. Säännöksen sanamuodon sisältämiä termejä joudutaan tulkitsemaan heikosti velvoittavien oikeuslähteiden, eli lain esitöiden, sekä sallittujen oikeuslähteiden, eli oikeuskirjallisuuden pohjalta. Tutkielman tavoitteena on lainopin tuottaman tulkinnan ja systematisoinnin myötä tunnistaa vallitseva oikeustilan sekä mahdolliset aukko- ja ongelmakohdat. Kyseessä on moniulotteinen kokonaisuus, jossa on huomioitava, että kiinteistösijoittajien luovutusvoiton verotuksen tarkastelu ulottuu kansallisen lain lisäksi myös kansainvälisiin olosuhteisiin, josta voi seurata uudenlaisia tulkintaongelmia suhteessa kansalliseen lakiin. Tulkintaa ei tule perustaa pelkkään yksittäiseen lakiin, vaan systematisoinnin avulla pyritään etsimään vastausta siihen, miten verotusvalta toteutuu kansainväliset normit huomioiden. Näin ollen, koska kansainvälinen ulottuvuus on tutkielmassa merkittävä osa kokonaisuutta. Tulkintaa pyritään tuomaan esiin sekä kansallisista että kansainvälisistä oikeuslähteistä.

Keskeisimpänä oikeuslähteenä tutkielmassa hyödynnetään tuloverolakia, lähdeverolakia ja verotusmenettelylakia sekä erityisesti tuloverolain esitöitä. Koska tutkielma käsittelee rajoitetusti ulkomaisen kiinteistösijoittajan verotusta, tutkielmassa syvennyttään lisäksi kansainvälisiin oikeuslähteisiin, kuten Suomen solmimiin tuloverosopimukseen sekä monenvälistä yleissopimukseen (MLI) ja keskeisiin OECD:n julkaisemiin materiaaleihin. Lisäksi tutkimuksessa paneudutaan Verohallinnon ohjeisiin, oikeuskirjallisuuteen, kiinteistösijoittamista koskeviin artikkeleihin sekä asiantuntijakeskusteluihin, jotka toimivat myös merkityksellisenä oikeuslähteenä, sillä itse oikeuskäytäntöä aiheen tiimoilta löytyy varsin niukasti. Aiheen tiimoilta on lisäksi perusteltua tarkastella kiinteistösijoituksia koskevia raportteja ja uutisia.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielma sisältää kuusi päälukua. Ensimmäinen luku sisältää tutkimusongelman esittelyn, tutkimuskysymykset ja metodin lähdeaineistoinen ja rajauksineen. Lisäksi luvussa pyritään johdattamaan lukija tutkielman aiheeseen, eli kiinteistösijoittajien verotukseen, tarkastelemalla aiheen kannalta relevantteja verotuksen reunaehtoja rajoitetusti verovelvollisten kannalta Suomessa. Tämän yhteydessä on olennaista myös paneutua yleisesti kiinteistösijoittamiseen ilmiönä, historiallista näkökulmia peilaten. Luvussa tutkimusaihetta lähestytään tarkastelemalla lyhyesti ulkomaisten kiinteistösijoittajien verokohtelua Suomessa relevantin lainsäädännön, verosopimusten sekä monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan varauksen ja TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdassa tapahtuneiden muutosten myötä. Luvun pyrkimyksenä on tarjota kokonaisvaltainen kuva rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan luovutusvoittojen verokohtelusta Suomessa.

Tutkielman toisessa pääluvussa käsitellään TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan merkityssisältöä kansallisen lainsäädännön, kuten tuloverolain ja lähdeverolain kannalta. Luvussa esitetään rajoitetusti verovelvollisten kiinteistösijoittajien verokohtelun merkityksellisimmät säännökset, sisältäen lyhyen katsauksen kansallisen lain tarkoittamiin entiteetteihin ja siihen, milloin verovelvollinen katsotaan rajoitetusti verovelvolliseksi sekä millaisia säännöksiä verotettavaan tuloon kohdistuu verotusmenettelyn kannalta. Tarkoituksena on tunnistaa rajoitetusti verovelvollisen tulon verotukseen vaikuttavat keskeisimmät säännökset. Luvussa paneudutaan myös suoran ja välillisen kiinteistösijoittamisen omistusmuotoihin. Tämän jälkeen siirrytään koko tutkielman keskeisimpään teemaan, eli siihen, milloin kiinteän omaisuuden välittömästä tai välillisestä luovutuksesta saatu tulo katsotaan Suomesta saaduksi. Luvussa tehdään lyhyt katsaus TVL 10 §:n 10 kohdan aiempaan sanamuotoon, sekä paneudutaan nykyhetken sääntelyyn tarkastelemalla lain sanamuotoa erityisesti hallituksen esityksen HE 279/2022 pohjalta. Myös tutkielman kolmas luku painottuu pitkälti Suomesta saadun tulon tulkintaan, sillä luvussa käsitellään tuloverolain 20 a §:n ja EU-oikeuden vaikutuksia kiinteistösijoittajien verovapauteen. Kyseessä on merkittävä kokonaisuus, jolla voi olla vaikutuksia luovutusvoittojen verotusoikeuteen.

Neljäs pääluku käsittelee Suomen solmimia verosopimuksia. Koska kyseessä on rajoitetusti verovelvollisen tulon verottaminen, kansallisen lain lisäksi Suomen verotusoikeudesta määrää verosopimukset, jotka toimivat toisena tutkielman pääteemana. Luvussa tarkastelun painotus kohdistuu valtioiden välisten tuloverosopimusten lisäksi myös MLI:n syvempään tarkasteluun, erityisesti 9 artiklan varaamaan tehdyn peruutuksen pohjalta. Suomen verotusoikeutta arvioidaan tehdyn taulukon pohjalta, jossa esitetään Suomen solmimat tuloverosopimukset, MLI:n soveltuminen sekä mahdollinen 9 artiklaan tehty varauma jokaisen verosopimuskumppanin suhteen. Luvun tarkoituksena on myös selvittää, miten verosopimukset vaikuttavat Suomen verotusoikeuteen. Kuitenkaan kaikkien Suomen solmimien verosopimusten yksityiskohtainen tarkastelu ei ole mahdollista tutkielman rajaus huomioiden. Tämän vuoksi syvempään yksityiskohtaiseen tarkasteluun on valikoitu Suomen osalta fiskaalisessa merkityksessä keskeisimpien kiinteistösijoittajien asuinvaltioiden verosopimukset. Siten luvussa tarkastellaan Englannin, Saksan, Luxemburgin ja Pohjoismaiden verosopimuksien määräyksien vaikutuksia välittömien ja välillisten kiinteistöomistusten luovutusvoittojen verotusoikeuden suhteen. Luvun avulla pyritään saamaan käsitys siitä, kuinka laajasti Suomen verotusoikeus toteutuu kansainvälinen näkökulma huomioiden.

Viides pääluku keskittyy systematisoimaan tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan sekä kansainvälisen oikeuden suhdetta. Luvussa tarkastellaan ulkomaisten kiinteistösijoittajien oikeustilaa niin kansallisen kuin kansainvälisten oikeuslähteiden pohjalta. Luvussa pyritään saamaan käsitys rajoitetusti verovelvollisen kiinteistötulojen verottamisen nykytilasta, sekä erityisesti nostamaan esiin mahdollisia aukko- ja ongelmakohtia. Lisäksi luvussa pohditaan lyhyesti sitä, poistiko TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan lakiuudistus mahdolliset aiemmat ongelmakohdat, joita säännöksessä ilmeni, vai esiintykö säännöksessä edelleen tulkinnanvaraisuuksia. Havaintojen pohjalta luvussa pohditaan, tulisiko sääntelyä muuttaa niin luovutusvoittojen, sekä yhtäältä muidenkin kiinteistötulojen näkökulmasta. Viimeisessä eli kuudennessa pääluvussa esitetään tutkimuksen johtopäätökset, joilla pyritään vastaamaan tutkimuksen tutkimuskysymyksiin kokoavasti.

2 Kansallinen lainsäädäntö

2.1 Rajoitetusti verovelvollisen verotuksesta yleisesti

2.1.1 Verovelvollisuusasema

Rajoitetusti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden sekä oikeushenkilöiden verokohtelu määräytyy Suomen sisäisen lainsäädännön, verosopimusten sekä EU-oikeuden perusteella²¹. Rajoitetusti verovelvollisen verokohtelua ratkaistaessa tulee ottaa huomioon kaikki edellä mainitut osa-alueet. Jokainen valtio säätää itse verotusvallan rajoista kansallisessa lainsäädännössään. Kansallista verotusvaltaa voidaan kuitenkin supistaa kansainvälisellä tasolla, esimerkiksi verosopimusten tai EU-vero-oikeudellisten normien muodossa²². Tässä luvussa tarkastellaan rajoitetusti verovelvollisia koskevia lähtökohtia kansallisen lainsäädännön näkökulmista ensin yleisesti, sitten ulkomaisten kiinteistösijoittajien näkökulmaan paneutuen tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohtien syvemmän tarkastelun myötä. Luvussa paneudutaan myös lyhyesti kiinteistösijoittamisen omistusmuotoihin.

Suomen kansainvälisen vero-oikeuden perustan muodostavia normeja sisältyy muun muassa tuloverolakiin (1535/1992), lakiin ja asetukseen rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978), lähdeverolakiin sekä lakiin kansainvälisen lakiin kansainvälisen kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta (1552/1995)²³. Normien tavoitteena on turvata Suomen verotusvalta kansainvälisissä tilanteissa sekä poistaa moninkertainen verotus²⁴. Suomen verotusvallan turvaaminen ja tuloveropohjan laajentaminen on ollut myös keskeisenä teemana TVL 10 §:n 10 kohdan uudistuksessa²⁵.

²¹ Nykänen – Urpilainen 2023 a, s. 400.

²² Helminen 2024, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet - Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit - Suomen sisäinen vero-oikeus.

²³ Helminen 2024, luku 3: Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet - Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit - Suomen sisäinen vero-oikeus.

²⁴ Helminen 2024, luku 3: Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet - Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit - Suomen sisäinen vero-oikeus.

²⁵ HE 279/2022, s. 3.

Tuloverolain 9 §:ssä säädetään yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisen asemasta²⁶. TVL 9 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan yleisesti verovelvollisena pidetään verovuonna Suomessa asunutta henkilöä, kotimaista yhteisöä, kuolinpesää ja yhteisetuutta sekä ulkomailla perustettua tai rekisteröityä yhteisöä, jonka tosiasiallinen johtopaikka sijaitsee Suomessa. Verovelvollisuus perustuukin tällöin ensisijaisesti asumiseen, eli asuinvaltioperiaatteeseen.²⁷ Vastaavasti TVL 11 § sisältää määritelmän, jonka perusteella henkilön voidaan katsoa asuvan Suomessa. Lähtökohta on, että Suomi verottaa ensinnäkin edellä esitettyjä TVL 9 §:n 1 momentin 1 kohdan verovelvollisia yleisesti verovelvollisina, mikäli kyseisillä toimijoilla katsotaan olevan säännöksen edellyttämät riittävät siteet Suomeen²⁸.

TVL 9 §:n 1 momentin 2 kohdan sanamuodon mukaan rajoitetusti verovelvollinen on henkilö, joka ei verovuonna ole asunut Suomessa, sekä muu kuin 1 kohdassa tarkoitettu yleisesti verovelvollinen ulkomainen yhteisö täällä saamastaan tulosta. Jälkimmäisen vaatimuksen voidaan katsoa käänteisesti tarkoittavan sitä, että ulkomaista yhteisöä ei tule kuitenkaan katsoa rajoitetuksi verovelvolliseksi, mikäli yhteisön tosiasiallinen johtopaikka²⁹ sijaitsee Suomessa tai yhteisö perustettu Suomen lainsäädännön mukaisesti. Lähtökohtaisesti ulkomaiset yhteisöt katsotaan rajoitetusti verovelvollisiksi lähdevaltioperiaatteen mukaisesti, ja Suomi voi verottaa kyseisen pykälän 2 kohdan tarkoittamia verovelvollisia tuloista, jotka kyseiset henkilöt ja yhteisöt ovat saaneet Suomesta³⁰. Ulkomaista rajoitetusti verovelvollista yhteisöä voidaan lisäksi verottaa kiinteän toimipaikan perusteella. Jos ulkomaisella yhteisöllä on Suomessa kiinteä toimipaikka, sitä verotetaan Suomessa TVL 9 §:n 3 momentin mukaisesti yhteisön epäitsenäisenä osana sen kaikista kiinteään toimipaikkaan liittyvistä kuluista³¹. Suomen

²⁶ *Helminen* 2024, luku 5: Verovelvollisuusasema ja asuinvaltio - Verovelvollisuusaseman määräytyminen; On huomattava, että verosopimukset tai EU-oikeus ei vaikuta kansallisen verovelvollisuusaseman määräytymiseen.

²⁷ HE 279/2022, s. 3.

²⁸ *Helminen* 2024, luku 4: Kaksinkertainen verotus ja vajaaverotus - Verotuksen alueellinen ulottuvuus - Alueellinen ulottuvuus sisäisessä lainsäädännössä - Asuin- ja lähdevaltioperiaate.

²⁹ Tosiasiallisen johtopaikan tuomaa yleistä verovelvollisuutta sovellettu vuodesta 2021 lähtien. Ks. *Helminen* 2024, luku 5: Verovelvollisuusasema ja asuinvaltio - Verovelvollisuusaseman määräytyminen – Yhtiöt ja kuolinpesät – Yhteisöt.

³⁰ *Helminen* 2024, luku 4 Kaksinkertainen verotus ja vajaaverotus - Verotuksen alueellinen ulottuvuus - Alueellinen ulottuvuus sisäisessä lainsäädännössä - Asuin- ja lähdevaltioperiaate.

³¹ *Nieminen - Nykänen* 2024: II OSA Verovelvolliset - 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus - TVL 9 § Yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus - 2 momentti.

kansallinen vero-oikeus perustuu siten asuinvaltioperiaatteen sekä lähdevaltioperiaatteen yhtäaikaiseen soveltamiseen³².

Ulkomaisella yhteisöllä tarkoitetaan TVL 3 §:ssä lueteltuja toimijoita. Julkisoikeudellisten yhteisöjen lisäksi termillä yhteisö tarkoitetaan muun muassa osakeyhtiötä, osuuskuntaa, säästöpankkia, sijoitusrahastoa, erikoissijoitusrahastoa, keskinäistä vakuutusyhtiötä, aatteellista tai taloudellista yhdistystä, säätiötä ja laitosta sekä ulkomaista kuolinpesää. TVL 3 §:n 7 kohdassa on lisäksi erikseen todettu, että yhteisönä pidetään lisäksi pykälän 1–6 kohdassa tarkoitettuihin yhteisöihin verrattavaa muuta oikeushenkilöä tai erityiseen tarkoitukseen varattua varallisuuskokonaisuutta. Siten ulkomaisen oikeushenkilön ei tarvitse olla kaikilta ominaisuuksiltaan kotimaisen yhteisön kaltainen, vaan riittää, että se vastaa keskeisiltä ominaisuuksiltaan kotimaista yhteisöä. Arviointi tehdään kokonaisarvioinnin perusteella.³³ On myös huomattava, että ulkomaiset oikeushenkilöt, jolle ei löydy vastaavaa rakennetta Suomen lainsäädännössä, voivat silti olla yhteisöjä³⁴. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden antamassa ratkaisussa 2010:15 luxemburgilaista vaihtumapääomaista SICAV-rahastoa pidettiin yhteisönä, vaikka sille ei löytynytäkään lainkaan vastinetta kotimaisesta lainsäädännöstä³⁵. TVL 3 §:n 7 momentti sisältää myös erityisen maininnan erityiseen tarkoitukseen varatuista varallisuuskokonaisuuksista. Tällaisilta varallisuuskokonaisuuksilta, eli esimerkiksi ulkomaisilta trusteilta, ei edellytetä oikeushenkilömuotoisuutta yhteisöksi rinnastamiseen³⁶. Entiteetti voi rinnastua lisäksi yhtymään, jolla tarkoitetaan TVL 4 §:n lueteltuja toimijoita. Yhtymiä ei kuitenkaan pidetä yleisesti tai rajoitetusti verovelvollisena, koska yhtymät eivät ole itsenäisiä veroverovelvollisia³⁷. TVL 10 §:n 10 a kohdan sananmuodon mukaisia oikeusmuotoja tarkastellaan tarkemmin tämän pääluvun lopussa.

Pelkkä rajoitetusti verovelvollisen status ei itsessään luo verovelvollisuutta Suomeen, vaan se edellyttää lisäksi, että verovelvollinen saa tuloa, joka katsotaan Suomessa

³² Helminen 2024, luku 4: Kaksinkertainen verotus ja vajaaverotus - Verotuksen alueellinen ulottuvuus; Alueellinen ulottuvuus sisäisessä lainsäädännössä - Asuin- ja lähdevaltioperiaate.

³³ Nykänen 2015, s. 105–106.

³⁴ Anderson – Linnakangas – Frände 2016, s. 41.

³⁵ Ks. KHO 2010:15 perustelut.

³⁶ Nykänen 2015, s. 107.

³⁷ Nykänen 2015, s. 120–121.

saaduksi. TVL 9 §:n 1 momentin mukaan rajoitetusti verovelvollinen on verovelvollinen ainoastaan Suomesta saatuihin tuloihin. Suomi verottaa täältä saatuja tuloja. Rajoitetusti verovelvollisen Suomessa saaduista veronalaisista tuloista säädetään TVL 10 §:ssä. Kyseessä on esimerkkiluettelo, eikä sitä tule pitää tyhjentävänä. Vakiintuneen käytännön mukaan on kuitenkin katsottu, että luettelo on tyhjentävä luettelossa mainittujen tulotyyppien osalta. Lakisidonnaisuuden periaate huomioon ottaen on perusteltua, että verolainsäädäntö on tarkkarajaista, jotta verovelvolliset pystyvät määrittelemään tulon veronalaisuuden. Myös veroviranomaisten harkinnalle jää tällöin vähemmän liikkumavaraa. Lakisidonnaisuuden periaate puoltaa toisaalta myös sitä, että TVL 10 §:n esimerkkiluettelon ulkopuolella olevia sisällyttämättömiä tuloja ei tulisi katsoa Suomesta saaduksi tuloksi, ainakaan kevyin perustein.³⁸ Tutkielmassa kannalta keskitytään tuloverolain esimerkkiluettelon, eli TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan tarkasteluun, eli tarkemmin ottaen siihen, milloin kiinteistöjä omistavien osakkeiden, osuuksien ja oikeuksien luovutuksesta saatu tulo katsotaan Suomessa saaduksi.

2.1.2 Verotusmenettely

Rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta säädetään lähdeverolaissa. LähdeVL 2 §:n 1 momentin määräyksen mukaisesti verotus toimitetaan joko pidättämällä lähdeveron tai verotusmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä³⁹. LähdeVL 2 §:n 1 momentin sanamuodon mukaisesti mikäli ”lähdeverolaissa ei toisin säädetä, noudatetaan vastaavasti, mitä muualla verolainsäädännössä säädetään rajoitetusti verovelvollisen tulojen veronalaisuudesta sekä niistä tehtävistä vähennyksistä”. Käytännössä tällä tarkoitetaan sitä, että verotus toimitetaan VML:n mukaisesti, mikäli lähdeverolaissa ei toisin säädetä. LähdeVL 13 § sisältää luettelon tuloista, jotka katsotaan verotettavaksi verotusmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä⁴⁰. Siten on todettava, että rajoitetusti verovelvollisen luovutusvoitot verotetaan LähdeVL 13 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan VML:n mukaisessa järjestyksessä, sillä

³⁸ HE 279/2022, s. 6.

³⁹ Verohallinto 2024b, kohta 1.

⁴⁰ Nykänen – Rabinä, 2013, s. 597.

säännöksen sanamuodon mukaan lähdeverotuksen piiriin kuuluvat ainoastaan LähdeVL 3 §:ssä mainitut tulot⁴¹.

Lisäksi LähdeVL 13 a §:n 2 momentin sanamuodon mukaan ”*Veronalaiseen tuloon luetaan tulo, joka on saatu Suomesta tai joka on tuloverolain 13 §:ssä tarkoitettua tuloa. Lisäksi tulon on oltava sellaista, jota Suomi voi kansainvälisen sopimuksen nojalla verottaa ja jota verotetaan verotusmenettelystä annetuin lain mukaisesti*”. Näin ollen on todettava, että rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saadut veronalaiset luovutusvoitot verotetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä, eli luovutusvoittojen veron määrä lasketaan tuloverolain luovutusvoittoa koskevien säännösten mukaan, samalla tavalla kuin yleisesti verovelvollisillakin⁴². Tämä on perusteltua erityisesti siksi, että luovutusvoittoihin kohdistuu usein merkittävästi tulonhankkimismenoja, jonka vuoksi ne eivät soveltuisi bruttoperusteisen lähdeverotuksen piiriin⁴³. Toisaalta VML:n mukainen verotus tarkoittaa myös sitä, että verotus toimitetaan verovelvollisen antaman veroilmoituksen perusteella. On todettava, että erityisesti ulkomailla asuvien välillisten kiinteistösijoittajien luovutusten tuloverotus voi käytännössä osoittautua haasteelliseksi⁴⁴. Tämä erityisesti siksi, etteivät ulkomaiset kiinteistösijoittajat välttämättä tiedä olevansa verovelvollinen Suomeen omistamansa välillisen kiinteistöomistuksen perusteella. Lisäksi voidaan pohtia, onko Verohallinnollakaan riittäviä resursseja selvittää ilmoittamatta jääneitä tuloja.

2.1.3 Luovutusvoitot ja -tappiot

Luovutusvoitolla tarkoitetaan myyntivoittoa, joka syntyy, kun luovutettu omaisuus myydään tai vaihdetaan hinnalla, joka on korkeampi kuin millä omaisuus on hankittu⁴⁵. Luovutusvoitto lasketaan pääsääntöisesti siten, että saadusta luovutushinnasta vähennetään todellinen hankintameno⁴⁶. Todellisella hankintamenolla tarkoitetaan lähtökohtaisesti myyjälle suoritettua kauppahintaa sekä kaikkia ostoon liittyviä sivukustannuksia, kuten varainsiirtoveroa, välittäjä- ja tarkastuspalkkioita sekä kaikkia

⁴¹ Nykänen – Rabinä, 2013, s. 597.

⁴² Ks. HE 279/2022, s. 15.

⁴³ Nieminen – Nykänen 2020, s. 281.

⁴⁴ Määttä – Torckel 2023, s. 156.

⁴⁵ Veronmaksajain keskusliitto 2024.

⁴⁶ Luovutusvoittojen verotuksesta lisää tutkielman luvussa 2.4.6.

sellaisia menoja, joilla nähdään olevan riittävä yhteys hyödykkeen hankintaan tai parantamiseen sen omistamisen aikana.⁴⁷ Luonnolliset henkilöt maksavat henkilökohtaiseen tulonlähteeseen kuuluvasta luovutusvoitostaan pääomatuloverokannan mukaisesti veroa joko 30 % tai 30 000 euron ylittävältä osalta 34 %. Vastaavasti yhteisöt maksavat luovutusvoitostaan 20 % tuloverokannan mukaisen veron.⁴⁸

TVL 10 §:n 10 a kohta sisältää nimenomaisen maininnan yhtymän tai toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden osuuden luovutuksesta. Tällä voidaan tarkoittaa esimerkiksi elinkeinoyhtymän osuuden luovutusta. Yhtymien sekä muiden vastaavien osuuksien luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta hankintameno. Yhtymien osuudesta saatua luovutusvoittoa verotetaan pääsääntöisesti osakkaiden tulona, sillä yhtymät ovat erillisiä laskentasubjekteja.⁴⁹ Tulon verokohtelu riippuukin siten vahvistetusta yhtiösopimuksesta tai muusta vastaavasta, joka määrittelee, miten tulo jakautuu yhtiömiesten kesken.

Luovutusvoitto voi olla myös verovapaa tiettyjen edellytysten täytyessä, esimerkiksi oman asunnon luovutuksesta saatu voitto on TVL 48 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan verovapaata⁵⁰. Lisäksi kiinteää omaisuutta omistavien rajoitetusti verovelvollisen luovutusvoitto voi jäädä verottamatta myös esimerkiksi siitä syystä, että sijoittaja rinnastetaan Suomen lain mukaan verosta vapautettuun toimijaan. Erityisesti TVL 20 a §:n edellytykset täyttävät sijoitusrahastot ovat lain mukaan verovapaita. Käsittelemme TVL 20 § ja EU-oikeuden vaikutusta tulon veronalaisuuteen luvussa kolme.

TVL 110 §:n 2 momentin mukaan henkilökohtaisen tulolähteen omaisuudesta saatu luovutusvoitto luetaan sen verovuoden tuloksi, jona luovutus, kauppa tai vaihto on tapahtunut⁵¹. Ratkaisevana tekijänä pidetään pääsääntöisesti sitovan kauppakirjan tai muun luovutussopimuksen tekemisajankohtaa. Kauppahinnan maksuhetki ei määrittele

⁴⁷ Anderson – Linnakangas – Frände 2016, s. 278.

⁴⁸ Helminen 2024, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistötulojen verotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Suomesta saatu tulo.

⁴⁹ Anderson – Linnakangas – Frände, s. 293.

⁵⁰ Ks. Verohallinto 2023a.

⁵¹ Ossa 2020, s. 175.

verovuotta⁵². Tällöin esimerkiksi A Oy:n myydessä kiinteistön vuonna 2022, mutta vastaanottaessaan kauppakirjan mukaiseen summan kiinteistön maksusta vasta vuonna 2023, luovutusvoitto katsotaan verotettavaksi vuoden 2022 tulona vaikka kiinteistön myyjä ei ole saanut suorituksia euroakaan⁵³. Vastaavasti välillisten sijoitusten kontekstissa, joissa esimerkiksi erikoissijoitusrahaston omistus päättyy lunastukseen, katsotaan luovutussopimuksen tekohetkeksi se päivä, jolloin rahasto-osuuden omistaja esittää lunastusvaatimuksen⁵⁴. Vastaavasti, mikäli tulo kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, katsotaan luovutusvoiton verovuodeksi EVL 19 §:n 1 momentin mukaisesti se vuosi, jolloin luovutus tapahtuu. Käytännössä tulo syntyy sinä hetkenä, kun omaisuus luovutetaan.⁵⁵

Luovutusvoiton verotukseen liittyy olennaisesti myös luovutustappiot, joita on tarkoituksenmukaista käsitellä, vaikka tutkimus keskittyykin luovutusvoittojen verotukseen. Tämä on perusteltua ensinnäkin siksi, että tuloverotuksen lähtökohtana on verotuksen symmetria. Luovutustappio syntyy, mikäli luovutushinta on alhaisempi mitä hankintahinta on⁵⁶. Rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt saavat vähentää luovutusvoitosta syntyneen tappion, mikäli kyseinen luovutusvoitto olisi vastaavassa tilanteessa Suomessa veronalaista tuloa⁵⁷. Rajoitetusti verovelvollisen luovutustappiot voidaan vähentää Suomesta saamastaan luovutusvoitoista verovuonna, sekä viitenä sitä seuraavana vuonna⁵⁸. Lähtökohtaisesti rajoitetusti verovelvollisen tappioita verotetaan siten, miten yleisestikin verovelvollisen tappioita verotettaisiin Suomessa. Vastaavasti rajoitetusti verovelvolliset yhteisöt voivat vähentää mahdollisesta yksikön saamasta elinkeinotoiminnan tuloksesta EVL:n säännösten mukaisesti. Tällöin tappio tulee vähentää luovutuksesta kuluvana, tai enintään kymmenen seuraavan verovuoden aikana veroilmoituksella voitollisesta tuloksesta sitä mukaa kuin tuloa syntyy⁵⁹.

⁵² Nieminen – Nykänen 2024: IV OSA Tulon ja menon jaksottaminen - TVL 110 § Tulon jaksottamista koskeva yleissäännös - 2 momentti.

⁵³ Ossa 2020, s. 175.

⁵⁴ Nykänen 2004, s. 207–208.

⁵⁵ Anderson – Penttilä 2014 s, 485.

⁵⁶ Anderson – Linnakangas – Frände 2016, s. 272.

⁵⁷ Nykänen – Rabinä 2013 s, 598.

⁵⁸ Nykänen – Rabinä 2013, s. 599 ja TVL 50 §:n sanamuoto.

⁵⁹ Ks. Verohallinto 2021 ja TVL 119 ja 120 §:n sanamuoto.

Mikäli verosopimus estää Suomea verottamasta luovutusvoittoa, vastaavasta luovutuksesta syntynyttä luovutustappiota ei myöskään pidetä vähennyskelpoisena⁶⁰. Tämä voi aiheuttaa tilanteen, jossa luovutustappiota vastaava tulo olisi Suomen lainsäädännön mukaan verotettavaa, ja näin myös luovutustappio Suomen lain mukaan vähennyskelpoista, mutta valtioiden välinen verosopimus estääkin luovutustappion hyödyntämisen edellä mainitussa tilanteessa. Useimpiin Suomen solmimiin verosopimuksiin ei sisälly säännöstä, joka mahdollistaisi luovutustappion vahvistamisen ja vähentämisen saadusta luovutusvoitosta. Lisäksi on huomioitava, että ulkomaisen luovutustappion käyttäminen riippuu myös verosopimuksessa sovellettavasta menetelmästä, hyvitys- tai vapautusmenetelmästä.⁶¹ Tarkastelemme luvussa neljä verosopimusten sisältämiä kaksinkertaisen verotuksen poistamismenetelmiä laajemmin.

2.2 Kiinteistösijoittamisen omistusmuodot

Seuraavaksi tarkastelemme tutkielman kannalta merkittäviä kiinteistösijoittamisen rakenteita suorien sekä välillisten kiinteistösijoitusten näkökulmasta. Luvussa esitetyt omistusrakenteet vastaavat edellä esitettyä rajausta, jonka vuoksi luvussa keskitytään tutkielman kannalta keskeisimpiin omistusrakenteisiin. Tämän vuoksi tutkielmassa ei ole tarkoitus käsitellä kaikkia välillisiä kiinteistösijoittamisen muotoja, kuten esimerkiksi yhteismetsiä, metsärahastoja⁶² tai REIT-yhtiöitä⁶³.

Suora kiinteistösijoittaminen tarkoittaa nimensä mukaisesti sitä, että kiinteistösijoittaja omistaa suoraan kiinteistöomaisuuden. Siten esimerkiksi luonnollisen henkilön tai osakeyhtiön kiinteistöomistus voidaan luokitella suoraksi omistukseksi, jos kiinteistö on hankittu suoraan välittömään omistukseen ja liiketoimintaan⁶⁴. Suorassa kiinteistöomistuksessa sijoittaja vastaa lisäksi kiinteistön ylläpidosta, rahoituksesta sekä

⁶⁰ Ks. KHO 2013:195 perustelut.

⁶¹ *Ossa* 2020, s. 265.

⁶² Tässä yhteydessä aiheeseen ei ole mahdollista paneutua syvemmin. Ks. tarkemmin metsärahastojen ja yhteismetsien verotuksesta *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 400–412 ja *Viitala* ym. 2022.

⁶³ REIT-yhtiöt rajataan tarkastelun ulkopuolelle muun muassa siksi, etteivät ulkomaiset toimijat voi käytännössä rinnastua laisinkaan suomalaisiin verovapaisiin REIT- yhtiöihin. Ks. Valiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 134.

⁶⁴ Esimerkiksi *Viitala* ym. 2022, s. 50. toteaa raportissaan metsäsijoitusten osalta suoran omistuksen syntyvän erityisesti silloin, kun osakeyhtiön omistama metsä liittyy yhtiön liiketoimintaan. Vastaavasti, mikäli osakeyhtiötä käytetään yhden tai useamman luonnollisen henkilön tai yhteisön omistavana hallinnoivana sijoitusyhtiönä, voidaan osakeyhtiön kiinteistöomistus luokitella epäsuoraksi metsäsijoittamiseksi.

hallinnasta, kuten esimerkiksi vuokrasopimusten ehdoista⁶⁵. Suoraksi kiinteistösijoittamiseksi rinnastetaan myös sijoitukset, jotka on tehty asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kautta, vaikka oikeudellisesti tarkasteltuna kiinteistö omistetaan käytännössä erillisen yhtiön kautta. Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistus rinnastuu kuitenkin suoriin kiinteistösijoituksiin, koska tällaisten yhtiöiden osakkaat omistavat yhtiön osakkeita, jotka vastaavasti oikeuttavat kiinteistön hallintaan sekä mahdollisesti vuokratuottoon, mikäli osakas käyttää kiinteistöä vuokraustoiminnassa.⁶⁶

Välillinen kiinteistösijoittaminen tarkoittaa puolestaan sitä, että kiinteistöomistus omistetaan erilaisten oikeudellisten rakenteiden kautta⁶⁷. Välillinen kiinteistösijoittaminen on suosittu sijoittamisen muoto, jonka avulla sijoittajat voivat hajauttaa kiinteistöomistuksiaan laajemmin, välttyen kiinteistövarallisuuden varsinaiselta hallinnoinnilta, jota esimerkiksi suora kiinteistöomistus edellyttäisi. Välillinen kiinteistösijoittaminen mahdollistaa useiden kiinteistöomistuksien omistamisen pienemmällä riskillä ja likviditeetillä.⁶⁸

Kuten edellä todettua, välillinen kiinteistösijoittaminen voi tapahtua useiden erilaisten oikeudellisten rakenteiden kautta⁶⁹. Valtiovarainministeriön vuonna 2021 julkaistun raportin mukaan välillisen kiinteistösijoittamisen rakenteet voidaan luokitella osakeyhtiömuotoisiin rakenteisiin, kommandiittiyhtiömuotoisiin rakenteisiin sekä kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoitaviin erikoissijoitusrahastoihin⁷⁰. Tarkastelemme seuraavaksi tutkielman rajauksen mukaisesti välillisiä kiinteistöomistuksen muotoja.

Osakeyhtiömuotoisia rakenteita ovat esimerkiksi listatut sekä listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt sekä osakeyhtiömuotoiset kiinteistörahastot⁷¹. Välillinen kiinteistöomistus voi syntyä useiden eri väliportaiden, kuten esimerkiksi erilaisten

⁶⁵ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 128.

⁶⁶ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 128–129; Tällöin mahdollinen vuokratuotto kuuluu suoraan osakkaalle.

⁶⁷ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 131.

⁶⁸ Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 132.

⁶⁹ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 131.

⁷⁰ Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 132–137.

⁷¹ Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 133.

holdingyhtiörakenteiden kautta⁷². Rajoitetusti verovelvollinen kiinteistösijoittaja voi tehdä sijoituksen suomalaiseen osakeyhtiömuotoiseen rakenteeseen, jonka myötä kiinteistösijoittajalle muodostuu välillinen kiinteistöomistus Suomesta, mikäli omistusrakenteeseen sisältyy Suomessa sijaitsevaa kiinteistöomaisuutta. Omistusrakenteeseen sijoittanut lopullinen sijoittaja katsotaan verovelvolliseksi. Verovelvollinen loppusijoittaja, eli välillisesti kiinteistöomaisuutta omistava voi olla esimerkiksi luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Ulkomainen kiinteistösijoittaja voi olla myös suomalaiseen osakeyhtiöön rinnastettava. Tällöin ulkomaisen yhtiön verokohtelu määräytyy samalla tavalla, kuin kotimaisten osakeyhtiöiden.⁷³

Kiinteistösijoitus voidaan toteuttaa myös kommandiittiyhtiömuotoisten rakenteiden avulla. Kommandiittiyhtiömuotoisia kiinteistöihin sijoittavia yksiköitä ovat esimerkiksi kiinteistölain mukaiset kommandiittiyhtiömuotoiset kiinteistörahastot sekä muut kommandiittiyhtiömuotoiset kiinteistöihin sijoittavat rakenteet. Kommandiittiyhtiöitä pidetään verotuksessa elinkeinoyhtymänä, joka tarkoittaa sitä, että se ei ole erillinen verovelvollinen, vaan kyseessä on laskentasubjekti, jonka verotus toteutetaan osakkaiden tasolla. Rajoitetusti verovelvollinen kiinteistösijoittaja voi esimerkiksi sijoittaa edellä esitettyihin kommandiittiyhtiömuotoisiin rakenteisiin, jonka myötä sijoittajan voidaan katsoa omistavan välillisesti kiinteistöomaisuutta kommandiittiyhtiön kautta. Ulkomainen kiinteistösijoittaja voi myös itse rinnastua oikeudelliselta muodoltaan suomalaiseen kommandiittiyhtiöön. Tällöin ulkomaisen kommandiittiyhtiöön sovelletaan samoja yhtymäverotuksen periaatteita, mitä kotimaisiin yhtymiin⁷⁴.

Kiinteistösijoituksia voidaan tehdä myös kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoisrahastojen kautta. Erikoissijoitusrahastoista säädetään AIFM-laissa sekä TVL 20 a §:ssä. Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto on sopimusperusteinen rahasto, joka sijoittaa varojaan AIFM-lain 16 a luvun 4 §:n tarkoittaman tavalla⁷⁵. Erityisenä vaatimuksena on, että erikoissijoitusrahasto jakaa osuudenomistajilleen vuosittain vähintään kolme neljäsosaa

⁷² Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet voidaan omistaa välillisesti kiinteistöholdingyhtiön kautta.

⁷³ Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 133–134.

⁷⁴ Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021, s. 137.

⁷⁵ Ks. Verohallinto 2023b.

tilikauden voitostaan, pois lukien realisoitumattomat arvonnousut. Oikeudelliselta rakenteeltaan sijoitusrahastot mielletään erilliseksi varojen kokonaisuudeksi, eli varallisuusmassaksi, jonka omistavat rahastoon sijoittaneet sijoittajat yhteisesti. Kyseessä ei ole itsenäinen oikeushenkilö. Siten välillinen kiinteistöomistus syntyy esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistösijoittaja sijoittaa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon. Erikoissijoitusrahasto voi olla kotimainen tai ulkomainen. Lisäksi erikoissijoitusrahastoihin liittyy erityinen TVL 20 a §:n mahdollistama verovapaus, jota käsitellään tarkemmin tutkielman luvussa kolme.

Edellä esitetyn Valtiovarainministeriön raportin mukaisen omistusrakenteiden jaottelun lisäksi välillinen kiinteistösijoitus voi syntyä myös esimerkiksi perheoikeudellisen trustimuotoisen omistusrakenteen kautta. Vastaavia trust-muotoisia instituutioita ei ole perustettu Suomessa, eivätkä yksiköt ole rinnastettavissa suoraan kansallisen lainsäädännön tunnustamiin yksiköihin trustien rakenteen vuoksi. Keskeisenä erona kansallisen lainsäädännön tunnustamiin yksiköihin on esimerkiksi se, että trustimuotoisissa rakenteissa omistusoikeuden taloudellinen ja muodollinen omistajuus on eriytetty toisistaan⁷⁶. Trustien rakenteeseen sekä keskeisiin ominaisuuksiin paneudutaan luvussa tutkielman luvussa 2.4.5 tarkemmin.

2.3 Suomesta saatu tulo

2.3.1 Tuloverolain 10 §:n 10 kohta – taustaa

Kuten edellä todettua, tuloverolain 10 §:ssä on säädetty esimerkkiluettelo tuloista, jotka katsotaan Suomessa saaduksi. Vakiintuneena pääsääntönä on pidetty, etteivät osakkeiden luovutusvoitot ole yleensä rajoitetusti verovelvolliselle veronalaista tuloa Suomessa⁷⁷. Nykyisten kiinteistöjen sekä kiinteistöjä omistavien osakkeiden, osuuksien ja oikeuksien luovutusvoiton veronalaisuutta määrittävät lain kohdat sisältyvät maaliskuun 2023 alusta muutettuun TVL 10 §:n 10 kohtaan sekä uuteen TVL 10 §:n 10 a kohtaan. Yhdessä nämä määrittävät sen, milloin omaisuuden luovutuksesta saadut

⁷⁶ Ks. *Kiviranta* 2023, s. 28. Vrt.

⁷⁷ HE 304/2018, s. 14.

voitot katsotaan Suomesta saaduksi tuloksi. Tarkastelen seuraavaksi muutosta edeltänyttä oikeustilaa tuloverolain 10 §:n 10 kohdan kannalta.

Ennen maaliskuun 2023 lakimuutoksia rajoitetusti verovelvollisen kiinteistöomistuksien verokohtelusta säädettiin tuloverolain 10 §:n 10 kohdassa seuraavasti: Suomesta saatuna tulona pidetään ”täällä olevan kiinteistön tahi suomalaisen asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön tai osuuskunnan, jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta täällä olevasta kiinteistöstä, osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saatua voitto.”

Aikaisemman tuloverolain 10 §:n 10 kohdan sanamuodon mukaan Suomesta saatua tuloa on ensinnäkin Suomessa olevan kiinteistön luovutuksesta saatu voitto. Toiseksi se ulottuu myös suomalaisen asunto-osakeyhtiön osakkeen luovutuksesta saatuun voittoon sekä muun osakeyhtiön tai osuuskunnan osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saatuun voittoon, jos yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa olevasta kiinteistöstä. Säännöksen soveltamisala rajattiin ennalta nimettyihin yhtiötyyppeihin. Sanamuodon mukainen 50 prosentin kiinteistöjen omistusosuus laskettiin yhtiön kokonaisvarallisuudesta, kuten lain nykyisessä muodossakin. KVL 40/1997 antaman ennakkoratkaisun mukaan kiinteistöomistukset tulee arvostaa käypään arvoon, ja niitä tulee verrata yhtiön kokonaisvarallisuuden, eli kaikkien varojen käypään arvoon osakkeiden luovutushetkellä. Sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaan on ilmeistä, ettei säännöksen aikaisemman sanamuodon mukaan yhtiön välillisesti omistamia kiinteistöjä rinnastettu kiinteistöjen suoraan omistukseen, vaan kiinteistöomistuksen laskennassa huomioitiin vain suorat kiinteän omaisuuden omistukset⁷⁸. Näin ollen välillisiä kiinteistöomistuksia ei tullut ottaa huomioon arvon määrittämisessä. Tätä näkemystä tukee myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 2013:101 perusteluineen⁷⁹.

TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuotoa on luonnehdittu jossain määrin epäselväksi.⁸⁰ Epäselvää on ollut muun muassa se, tuleeko luovutuksen kohteena olevat osakkeet tai osuudet laskeneen yhtiön olla suomalainen, kuten sanamuodossakin todetaan, vai

⁷⁸ Nykänen – Rabinä 2013, s. 595.

⁷⁹ Ks. KHO 2013:101 perustelut.

⁸⁰ Nykänen 2015, s. 187.

koskettaako säännös myös ulkomaisia asunto-osakeyhtiön osakkeita. Esimerkiksi *Nykänen* on perustellut näkemystään sillä, että säännöksen tarkoitus huomioon ottaen on ollut perusteltua katsoa, että säännös koskettaa myös ulkomaisten yhteisöjen osakkeita. Mikäli näin ei olisi, tulkinta voisi johtaa tilanteeseen, jossa ulkomaiset sijoittajat tekisivät kiinteistösijoituksia Suomeen ulkomaisten yhtiöiden kautta verotuksellisista syistä.⁸¹

On huomattava, että säännös ei mahdollistanut muunlaisen kiinteistöjä omistavan yhteisön tai yhtymän osakkeiden tai osuuksien myynnin luovutusvoiton verottamista esimerkiksi tilanteessa, jossa yhteisön tai yhtymän varat muodostuvat täällä olevan toisen kiinteistöjä omistavan yhtiön osakkeista⁸². Korkein hallinto-oikeus otti kantaa TVL 10 §:n 10 kohdan tulkintaan ratkaisussa KHO 2013:101. Tapauksessa hakija omisti välillisesti kiinteistöosakeyhtiön osakkeita holdingyhtiön kautta. Hakijan kokonaisvarat koostuivat lähinnä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön varoista. Osakkeiden osuus yhtiön kannasta oli noin 69,4 prosenttia.⁸³ Koska aiempi lain sanamuoto mahdollisti Suomen verotusoikeuden vain suoran omistuksen perusteella saatuihin tuloihin, eli tuloihin, jotka omistettiin asunto-osakeyhtiön, muun osakeyhtiön tai osuuskunnan kautta, ei sitä voitu tulkita niin, että kiinteistöyhtiön osakkaana toimiva holdingyhtiö voitaisiin rinnastaa omistuksen perusteella lainkohdassa tarkoitetuksi kiinteistöyhtiöksi⁸⁴. Korkeimman hallinto-oikeuden perusteluissa todettiin muun muassa, että säännöstä ei ole perusteltua tulkita sen sanamuotoaan laajemmin siten, että se ulottuisi sanamuodon ulkopuolella olevien muunlaisten yhtiöiden tai yhtymien, kuten esimerkiksi kiinteistöholdingyhtiöiden omistuksen verottamiseen. Lain sanamuodon mukaista listaa oli pidettävä tyhjentyvänä. Ratkaisu vahvisti myös sen, ettei Suomella ollut verotusoikeutta välillisiin kiinteistön luovutusvoittoihin, vaan lainkohtaa tuli tulkita siten, että se koski ainoastaan kiinteistöjen välitöntä omistusta. Siten yhtiön, jonka varoista yli puolet koostuu asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeista, luovutusvoiton ei katsottu olevan Suomesta saatua tuloa⁸⁵.

⁸¹ Ks. *Nykänen* 2015, s. 187–188.

⁸² VaVM 38/2022, s. 3.

⁸³ Ks. KHO 2013:101 perustelut.

⁸⁴ Ks. KHO 2013:101 perustelut.

⁸⁵ *Nykänen* 2015, s. 188.

Tuloverolain 10 §:n 10 kohdan käsitteellä kiinteistö tarkoitetaan tuloverolain 6 §:n mukaista kiinteistöä⁸⁶. Tuloverotuksen mukainen kiinteistön käsite on verotuksessa laajempi, kuin mitä kiinteistön käsite olisi yksityisoikeudessa⁸⁷. Kiinteistön käsitettä on siten laajennettu TVL 6 §:n myötä⁸⁸. TVL 6 §:n mukaan kiinteistön käsitettä sovelletaan myös ”sellaiseen toisen maalla olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai muuhun laitokseen, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle”. Tällä tarkoitetaan, että esimerkiksi pelkän rakennuksen omistusoikeuden luovutuksesta saatuja tuloja ei katsottaisi Suomesta saaduksi, mikäli rakennuksen omistaja ei omista maapohjaa tai ei voi luovuttaa maapohjan hallintaoikeutta kolmannelle, maanomistajaa kuulematta⁸⁹. TVL 6 § ei siis itsessään määrittele kiinteistön käsitettä, vaan se määrää, milloin kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan rakennukseen, rakennelmaan tai muuhun laitokseen⁹⁰.

Epäselvyyksiä säännöksen tulkintaan aiheutti lisäksi se, katsotaanko kiinteistön hallinta-, käyttö-, tai tuotto-oikeuden luovutus Suomesta saaduksi tuloksi. Hallintaoikeuden luovutus voi syntyä esimerkiksi tilanteessa, jossa hallintaoikeus, eli oikeus käyttää kiinteistöä luovutetaan esimerkiksi testamentilla tai lahjoittamalla⁹¹. Vastaavasti käyttö- ja tuotto-oikeuden luovutuksella voidaan tarkoittaa tilannetta, jossa vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle oikeuden käyttää omaisuutta, eli tässä tapauksessa kiinteistöä, esimerkiksi vuokraa vastaan. Vuokralainen voi olla myös oikeutettu kiinteistöistä saataviin tuottoihin. On huomattava, että käyttö- tai tuotto-oikeuden myötä vuokralainen ei kuitenkaan varsinaisesti omista kiinteistöä, jonka vuoksi käyttö- ja tuotto-oikeus voidaan mieltää rajoittuneemmaksi oikeudeksi, mitä hallintaoikeus on⁹².

Säännöstä on luonnehdittu ongelmalliseksi erityisesti siksi, että TVL 6 §:ssä ei määrätä yksiselitteisesti, että rakennuksen luovutuksen yhteydessä siirtyvään

⁸⁶ Nieminen – Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset - 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus - TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

⁸⁷ Ossa 2020, s. 38.

⁸⁸ Nieminen – Nykänen 2024: I OSA Yleiset säännökset - 2 luku Yleiset määritelmät - TVL 6 § Kiinteistö

⁸⁹ Nykänen 2015, s. 186.

⁹⁰ HE 279/2022, s. 7.

⁹¹ Nieminen – Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset - 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus - TVL 10 § Suomesta saatu tulo – 10 kohta.

⁹² Vrt. esimerkiksi testamentilla saatuun hallintaoikeuteen.

hallintaoikeuteenkin tulee soveltaa kiinteistöä koskevia säännöksiä⁹³. Myöskään aiempi TVL 10 §:n 10 sanamuoto ei sisältänyt mainintaa hallintaoikeuden sisällyttämisestä Suomesta saatuun tuloon. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa⁹⁴ todettujen kannanottojen mukaan edellä mainittuihin hallintaoikeuden luovutuksiin sovelletaan luovutusvoittoa koskevia säännöksiä, jolloin ne olisivat myös TVL 10 §:n 10 kohdan soveltamisalaan kuuluvia luovutuksia. Esimerkiksi KHO 2009:13 ratkaisussa lahjoitettuun tonttiin pidätetystä hallinta- ja tuotto-oikeuden luovutuksesta syntyneeseen voittoon sovellettiin luovutusvoittoa koskevia oikeusohjeita. Siten voisi katsoa, että hallinta- ja tuotto-oikeuden luovutuksesta saatua tuloa katsottaisiin Suomesta saaduksi. Lisäksi OECD:n malliverosopimuksen 6 artiklan 2 kohdan määritelmä ”kiinteä omaisuus” kattaa myös kiinteän omaisuuden käyttöoikeuden, jonka perusteella hallinta-, käyttö- tai tuotto-oikeuden luovutus sisältyy malliverosopimuksen tarkoittamaan kiinteään omaisuuteen⁹⁵. Kuitenkin hallituksen esityksen HE 279/2022 mukaan lakisidonnaisuuden periaate huomioon ottaen, hallinta-, käyttö- tai tuotto-oikeuksien luovutuksen tulkitseminen Suomessa saaduksi tuloksi katsotaan olevan haastavaa pelkästään sillä perusteella, että kyseessä on luovutusvoitto⁹⁶. Lisäksi hallituksen esityksessä on todettu, että hallintaoikeuden sisällyttäminen Suomesta saatuun tuloon voi olla muodostua ongelmalliseksi korkeimman hallinto-oikeuden edellyttämän suppean tulkinnan vuoksi.⁹⁷

Säännöksen suppea sanamuodon mukainen tulkinta johti siihen, että esimerkiksi sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot jäivät sääntelyn ulkopuolelle. KVL ennakkoratkaisussa 2/2012 oli kyse tilanteesta, jossa sijoitusrahoitusrahaston osuuden luovutuksesta saatu tuotto ei ollut Suomesta saatua tuloa, vaikka rahasto omisti kiinteää omaisuutta Suomessa. TVL 10 §:n 10 kohta kosketti nimenomaisesti täällä olevan kiinteistön, tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön sekä osuuskunnan saamia kiinteistön, osakkeiden ja osuuksien luovutusvoittoja⁹⁸. Täten muita, kuin TVL

⁹³ HE 279/2022, s. 8.

⁹⁴ Ks. *Nykänen* 2015, s. 186 ja *Nykänen - Rabinä* 2014, s. 28.

⁹⁵ HE 279/2022, s. 8.

⁹⁶ Tutkielman seuraavassa luvussa käsitellään kiinteistön määritelmää uudistuneen TVL 10 §:n 10 kohdan kannalta syvemmin.

⁹⁷ Ks. HE 279/2022, s. 8.

⁹⁸ *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 407.

10 §:n 10 kohdassa mainittuja osakkeiden ja osuuksien luovutuksia ei voitu pitää Suomesta saatuina tuloina⁹⁹.

Kansainvälisen sijoitustoiminnan kehittyessä huomattiin, ettei kansallinen verolainsäädäntö toiminut halutulla tavalla, sillä lainsäädäntö tunnisti lähinnä kotimaiset sijoitusmuodot ja lainsäädäntö oli keskittynyt kotimaisien sijoitusrakenteiden verotukseen. Tämä oli ongelmallista erityisesti siksi, että kaikkia ulkomaalaisten sijoittajien oikeudellisia muotoja ei tunnistettu, jonka vuoksi kiinteistön luovutuksesta saadut tulot saattoivat jäädä Suomen verotusoikeuden ulkopuolelle. Yhteenvetona voidaan todeta, että TVL 10 §:n 10 kohta aiheutti sen, ettei Suomella ollut mahdollista verottaa ulkomaisia kiinteistösijoittajia välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutusvoitoista, vaikka osa eri valtioiden kanssa solmituista verosopimuksista olisikin sallinut sen. Lisäksi säännöksen soveltamisala kosketti vain tietyntylaisia oikeudellisia muotoja, jolloin tulot saattoivat jäädä verotusvallan ulkopuolelle. Myös kiinteistön hallinta-, käyttö-, ja tuotto-oikeuden veronalaisuus näyttäytyi varsin tulkinnanvaraisena. Kansallisen verolainsäädännön nähtiin jääneen paikalleen verosopimusten kehittyessä siten, että ne antoivat yhä laajemman verotusoikeuden kiinteistöjen sijaintivaltioille. Noin puolet Suomen solmimista verosopimuksista olisi mahdollistanut tulon verotuksen tilanteissa, jossa varat olisivat muodostuneet muunlaisen kiinteistöä omistavan yhtiön osakkeista.¹⁰⁰

2.3.2 Tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan uudistus

Maaliskuussa 2023 voimaan astunut tuloverolain 10 §:n 10 kohta yhdessä kohdan 10 a kanssa sääntelee siitä, milloin luovutuksesta saatu tulo katsotaan Suomessa saaduksi. Suomesta saatu luovutusvoitto voi syntyä TVL 10 §:n 10 kohdan perusteella kiinteistön luovutuksesta tai TVL 10 §:n 10 a kohdan perusteella silloin, kun kiinteää omaisuutta Suomessa omistanut luovuttaa osakkeen, osuuden tai oikeuden välittömästi tai välillisesti omistamastaan sijoitusinstrumentista. TVL 10 §:n 10 kohdan muutosta sekä 10 a kohdan lisäystä sovelletaan 1.3.2023 alkaen tapahtuneisiin luovutuksiin. Näin ollen

⁹⁹ *Räbinä – Nykänen* 2013, s. 595.

¹⁰⁰ HE 279/2022, s. 13.

uudistettu TVL 10 §:n 10 kohta korvaa edellisessä luvussa esitetyn TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuodon suoran kiinteistöomistusten tilanteessa.

Uudistus pohjautuu valtiovarainministeriön työryhmän raporttiin¹⁰¹ eräiden osinkotulojen sekä ulkomaisten rahastojen ja muiden yhteisöjen kiinteistösijoitusten verotuksesta. Muutoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Suomessa sijaitsevan kiinteistön välillisestä luovutuksesta saadun luovutusvoiton verotus¹⁰². Uudistetulla säännöksellä voimaan saatettu yhä laajempi kiinteistön sijaintivaltion verotus vastaa OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 1 ja 4 kohtia¹⁰³. Seuraavaksi tarkastelemme uudistetun pykälän sanamuodon mukaista merkitystä laajemmin.

2.3.3 TVL 10 §:n 10 kohdan muutos

Suomesta saatuna tulona pidetään kaikkia tuloverolain 10 §:n 10 kohdan tarkoittamasta omaisuudesta saatuja tuloja, joita pidetään tuloverolain mukaan luovutuksesta saatuna voittona¹⁰⁴. Muutetun tuloverolain 10 §:n 10 kohdan mukaan Suomesta saatua tuloa on muun ohessa ”täällä olevan kiinteistön ja 6 §:ssä tarkoitetun toisen maalla olevan rakennuksen, rakennelman tai muun laitoksen sekä niihin tai maahan kohdistuvan hallintaoikeuden, käyttö- tai tuotto-oikeuden luovutuksesta saatu voitto”. Lainkohdasta on johdettavissa ensinnäkin se, että se koskettaa Suomessa olevaa kiinteistöä. Kiinteistön käsite on sama kuin yksityisoikeudessakin, eli kiinteistönä pidetään esimerkiksi siihen kuuluvaa maa- ja vesialuetta tai sen osaa, siihen kuuluvia rakennuksia ja laitteita, jossa maa-alue ja mahdollinen rakennus kuuluvat samalle omistajalle. Mikäli rakennus ei kuulu maapohjan omistajalle, sitä ei myöskään lueta kiinteistöön kuuluvaksi osaksi yksityisoikeudellisten sääntöjen mukaisesti.¹⁰⁵

Kiinteistön määritelmää laajennettiin koskemaan tuloverolain 6 §:n perusteella toisen maalla olevan rakennuksen, rakennelman tai muun laitoksen luovutuksesta saatuun voittoon. Siten TVL 6 § laajentaa edellä esitettyä yksityisoikeudellista kiinteistön käsitettä. Se käsittää rakennukset, rakennelmat sekä laitokset, jotka voidaan luovuttaa

¹⁰¹ Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021.

¹⁰² HE 279/2022, s. 13.

¹⁰³ Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 407.

¹⁰⁴ Nykänen 2015, s. 185.

¹⁰⁵ Kasso 2014, s. 1 ss.

kolmannelle henkilölle maanomistajaa kuulematta. Tällainen hallintaoikeus voi olla määräaikainen ja siirtokelpoinen vuokra- tai käyttöoikeus, joka luo oikeudenhaltijalle, eli vuokralaiselle oikeuden pitää ja rakentaa alueelle rakennuksia ja laitteita¹⁰⁶. Esimerkiksi säännöksen sanamuodon vuoksi pelkkä rakennuksen luovutuksesta saatu tulo ei ole kiinteistön luovutus, eikä täten Suomesta saatua tuloa, mikäli rakennuksen omistaja ei omista maapohjaa, eikä voi luovuttaa maapohjan hallintaoikeutta kolmannelle henkilölle ilman maanomistajan kuulemista.

TVL 6 §:ssä ei määritellä yksiselitteisesti, mikä on kiinteistö, vaan kerrotaan, milloin kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan rakennukseen, rakennelmaan tai muuhun laitokseen. Hallituksen esityksessä todetaan, että rakennusta ei pidetä kiinteistönä, vaikka se voidaan luovuttaa hallintaoikeuksineen kolmannelle henkilölle ilman maanomistajan kuulemista¹⁰⁷. Rakennuksen tulee olla joko kiinteistön omistajan omistuksessa tai vuokramaalla, joka rinnastuu TVL 6 § tarkoittamaksi kiinteistöksi, jotta rakennus voidaan luokitella kiinteistöksi. Edellä oleva tarkoittaa käytännössä sitä, että mikäli rakennus luovutetaan eri ostajalle, kuin sille, jolle siirtokelpoinen vuokrasopimus siirretään, katsotaan rakennus irtaimeksi omaisuudeksi¹⁰⁸.

Rajanveto tuloverolain 10 §:n 10 kohdan tarkoittaman kiinteän omaisuuden määrittelyssä saattaa olla haastavaa, josta kertoo esimerkiksi uusi keskusverolautakunnan ratkaisu KVL 53/2023. Käsiteltävänä olevassa ennakkoratkaisuhakemuksessa oli kysymys siitä, miltä osin ulkomaisen yhtiön omistamien aurinkovoimapuiston osat olivat TVL 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettua kiinteää omaisuutta. Aurinkovoimapuistot oli tarkoitus rakentaa vuokramaalle, lisäksi vuokrasopimukset olivat pitkäaikaisia, siirtokelpoisia sekä maakaaren perusteella kirjattavia. Aurinkovoimapuistot koostuivat muun muassa teräksestä valmistetuista aurinkopaneelien tukirakenteista, aurinkopaneeleista sekä muista tuotantoon liittyvistä laitteista ja sähköasemarakennuksesta. KVL katsoi, että vuokramaan maanvuokrasopimus on tuloverolain 6 §:n tarkoittama kiinteistöön rinnastettava oikeus. Lisäksi KVL katsoi, että myös aurinkopaneelien tukirakenteet sekä

¹⁰⁶ HE 279/2022, s. 7.

¹⁰⁷ HE 279/2022, s. 7.

¹⁰⁸ Ks. Nieminen – Nykänen 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 Luku Yleiset määritelmät – TVL 6 § kiinteistö ja KHO 1993 B 505 perustelut.

sähköasemarakennus olivat TVL 10 §:n 10 kohdan tarkoittamaa omaisuutta. Näin myös vuokramaalla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat tuli ottaa huomioon 50 % prosentin rajaa laskiessa. Muut aurinkopaneelien ja sähköntuotantoa palvelevat koneet ja laitteet sekä kaapelit ja johdot katsottiin irtaimiksi käyttöomaisuudeksi. KVL päätöksen perusteella on siten todettava, että kiinteän omaisuuden määrittelemisessä painoarvoa saa erityisesti maanvuokrasopimuksen luonne. Mikäli edellä esitetyssä tilanteessa maanvuokrasopimusta ei olisi katsottu kiinteäksi omaisuudeksi, ei myöskään vuokramaalla palvelevia rakennelmia ja laitteita, kuten tässä tapauksessa aurinkopaneelien tukirakenteita tai sähköasemarakennusta luokiteltaisi kiinteistöksi.

Lisäksi hallituksen esityksessä todetaan, että TVL 6 § on ongelmallinen mainitun hallintaoikeuden kannalta, sillä säännöksessä ei selitetä yksiselitteisesti rakennuksen luovutuksen yhteydessä siirtyvän maa- ja kiinteistöoikeuden sisällyttämistä Suomesta saatuu tuloon. Aiempaa tulkinnanvaraisuutta korjaten TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuotoon lisättiin kohta, jonka mukaan tuloksi katsotaan myös kiinteistön hallintaoikeuden taikka käyttö- ja tuotto-oikeuden luovutuksesta seurannut voitto¹⁰⁹. Kuten edellä todettua, aiemman säännöksen sanamuodon perusteella hallinta-, käyttö-, ja tuotto-oikeuden luovutuksen tulkintaan liittyi tulkinnanvaraisuuksia. Vuokra- tai käyttöoikeuden tulee olla sekä määrääkäsäinen että siirtokelpoinen ja sen tulee antaa vuokralaiselle oikeus pitää ja rakentaa vuokramaalle rakennuksia tai laitteita. On huomattava, että usein vuokraoikeudella saattaa olla jopa suurempi arvo, kuin tontilla sijaitsevalla rakennuksella, minkä vuoksi on perusteltua pohtia, onko kiinteistön käsite vieläkään riittävän selkeästi määritelty.

TVL 10 §:n 10 kohta sääntelee suorien kiinteistösijoitusten tilanteesta. Pykälän 10 kohta ei siis laajentanut Suomen verotusoikeutta, vaan pykälän kohdan muutoksella pyrittiin selkeyttämään aiempaa oikeustilaa täsmentämällä lain sanamuotoa¹¹⁰. Esimerkiksi OECD:n malliverosopimuksen 6 artiklan mukaan termin ”kiinteä omaisuus” määräytyy omaisuuden sijaintivaltion lainsäädännön perusteella¹¹¹. Säännöksen täsmentäminen oli täten tarpeellista ja perusteltua erityisesti sen kannalta,

¹⁰⁹ Nieminen – Nykänen 2024, II OSA Verovelvolliset – 1 luku: Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

¹¹⁰ Ks. HE 279/2022, s. 14.

¹¹¹ HE 279/2022, s. 7.

että TVL 10 § soveltuu rajoitetusti verovelvollisiin, jotka eivät tunne Suomen lainsäädäntöä kovin hyvin.

2.4 Tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan uudistus

2.4.1 Yleistä uudistuksesta

Suomen verotusoikeutta välillisistä kiinteistösijoituksista saatuihin luovutusvoittoihin laajennettiin maaliskuun 2023 alusta alkaen TVL 10 §:n 10 a kohdan myötä. Muutos laajensi Suomen verotusoikeuden koskemaan kiinteistöjen välillisiä luovutusvoittoja. Samalla säännöksen soveltamisala laajeni, sillä aiemman sanamuotonsa mukaan säännös kosketti vain osakeyhtiöitä ja osuuskuntia¹¹². Kiinteistön välillisen luovutuksen verotusoikeus kattaa sanamuodon mukaisesti osakkeiden ja osuuskunnan oikeuksien luovutuksen lisäksi myös muut oikeudelliset muodot, kuten trustit, sijoitusrahastot sekä kommandiittiyhtiöt¹¹³. Säännös ottaa siten nimenomaisesti huomioon kaikki omistusrakenteet. TVL 10 §:n 10 a kohdan mukaan ”Suomesta saatua tuloa yhteisön, yhtymän tai toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden osakkeiden, osuuksien tai oikeuksien luovutuksesta saatu voitto, jos yhteisön, yhtymän tai varallisuuskokonaisuuden kokonaisvaroista muodostuu luovutuspäivänä tai jonain luovutusta edeltäneen 365 päivän aikana enemmän kuin 50 prosenttia välittömästi tai välillisesti täällä olevasta 10 kohdassa tarkoitettusta omaisuudesta, eikä kyse ole 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettun julkisesti noteeratun yhtiön tai vastaavan yksikön osakkeista tai muista osuuksista.”

Tarkastelemme seuraavaksi säännöksen sanamuodon mukaista merkitystä säännöksen sisältämien käsitteiden pohjalta. Syvempään tarkasteluun on perusteltua ottaa erityisesti sanamuodon mukaiset oikeussubjektit, kokonaisvarallisuuden käsite ja laskentatavat, välillisen omistuksen tilanteet, 365 päivän aikarajasääntö sekä tunnustetun arvopaperipörssin käsite.

¹¹² Helminen 2024, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistötulojen verotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Suomesta saatu tulo.

¹¹³ Viitala 2022, s. 67.

2.4.2 Oikeussubjektit

2.4.2.1 TVL 10 §:n 10 a kohdan verosubjektit

Tuloverolain 10 §:n 10 ja 10 a kohdan soveltamisala on laaja, eikä sitä ole tarkoitus rajata mihinkään tiettyyn oikeudelliseen muotoon tai yhtiötyyppiin, vaan se koskettaa verosopimuksissa käytettyjen sanamuotojen mukaisesti yhteisöjä, yhtymiä sekä toisen henkilön eduksi hallittuja varallisuuskokonaisuuksia¹¹⁴. Verovelvollisen verokohtelu riippuu pitkälti siitä, millainen verosubjektin katsotaan olevan¹¹⁵. Koska säännös kohdistuu rajoitetusti verovelvollisiin, on syytä paneutua käsitteiden merkitykseen sekä eri yhtiötyyppien rinnastukseen ulkomaisten entiteettien kannalta. Suomen verolainsäädäntö ei sisällä nimenomaisia säännöksiä ulkomaisen yksikön luokittelusta, vaan luokittelu tapahtuu samojen sääntöjen perusteella, kuten kotimaisillakin yksiköillä. Eri verosubjektien määritelmät sisältyvät TVL 3-5 §:iin¹¹⁶. Mikäli ulkomainen yksikkö ei täytä minkään TVL 3-5 §:n tarkoittamaa verosubjektin määritelmää, yksikkö sivuutetaan Suomen verotuksessa.¹¹⁷ Seuraavassa luvussa tarkastellaan, milloin ulkomainen yksikkö voidaan luokitella TVL 10 §:n 10 a kohdan tarkoittamaksi yhteisöksi, yhtymäksi tai varallisuuskokonaisuudeksi.

2.4.2.2 Yhteisöt

Säännöksessä viitatulla termillä *yhteisö* tarkoitetaan tuloverolain 3 §:n 1–5 kohdissa lueteltuja toimijoita, eli valtioita ja sen laitoksia, hyvinvointialueita, kuntia ja seurakuntia, osakeyhtiöitä, osuuskuntia, säästöpankkia, sijoitus- ja erikoissijoitusrahastoja, aatteellisia tai taloudellisia yhdistyksiä sekä säätiöitä. TVL 3 §:n 6 kohdan sanamuodon mukaan yhteisönä pidetään myös ulkomaista kuolinpesää. Vastaavasti TVL 3 §:n 7 kohdan mukaan yhteisöksi luetaan myös ”1–6 kohdassa tarkoitettuihin yhteisöihin verrattavia muita oikeushenkilöitä tai erityiseen tarkoitukseen varattua varallisuuskokonaisuutta”. Lain sanamuodon mukaan *oikeushenkilöä* voidaan ensinnäkin pitää TVL 3 §:n 7 kohdan perusteella yhteisönä, jos

¹¹⁴ HE 279/2022, s. 14.

¹¹⁵ Kiviranta 2023, s. 27.

¹¹⁶ TVL 3 § sisältää yhteisön määritelmän, TVL 4 § yhtymän määritelmän ja TVL 5 § yhteisetuoksien määritelmän.

¹¹⁷ Lammi 2015, s. 527.

se on verrattavissa TVL 3 §:n 1–6 kohdissa lueteltuihin kotimaisiin yhteisöihin¹¹⁸. Tulkittaessa, onko ulkomainen yhtiö tai entiteetti oikeushenkilö, tulee tulkinta ratkaista yhtiön tai entiteetin asuinvaltion oikeusjärjestyksen perusteella. Oikeushenkilöllisyydellä tarkoitetaan tilannetta, jossa yhtiöllä on omistajistaan itsenäinen oikeuskelpoisuus ja oikeustoimikelpoisuus.¹¹⁹ Keskeistä on se, että entiteetin tai yhtiön tulee olla asuinvaltion oikeusjärjestyksen mukaan oikeuskelpoinen ja oikeustoimikelpoinen. Mikäli tämä kriteeri ei toteudu, ei ulkomainen yhtiö tai entiteetti voi olla rinnastettavissa kotimaiseen yhteisöön.¹²⁰ Tästä huolimatta esimerkiksi *Lammi* on esittänyt artikkelissaan näkemyksen, että oikeushenkilöllisyyden ei tulisi olla ehdoton edellytys, vaan painoarvoa tulisi antaa entiteetin ominaisuuksiin ja sen toimintaan, sillä yhteisöiksi luokitellaan oikeushenkilöiden, kuten osakeyhtiöiden, lisäksi myös sellaisia toimijoita, jotka eivät ole oikeushenkilöitä, kuten sijoitusrahastoja.¹²¹ Yhteisöksi rinnastaminen ei myöskään edellytä, että ulkomaisen oikeushenkilön tulisi olla kaikilta osin vastaavanlainen kuin kotimainen yhteisö, vaan olennaista on, että se vastaa ainakin keskeisimmiltä osin kotimaista yhteisöä¹²².

TVL 3 §:n 7 kohdan perusteella yhteisöksi luokitellaan myös muunlaisia toimintamuotoja. Täten muut kuin 1–6 kohdan tarkoittamat nimenomaisesti mainitut oikeushenkilöt voivat olla yhteisöjä, jos ne ovat verrattavissa 1–6 kohdissa esitettyihin yhteisöihin¹²³. Tämäkään vaatimus ei ole ehdoton, sillä myös sellaiset oikeushenkilöt, joille ei löydy vastaavuutta Suomen lainsäädännöstä, voivat rinnastua yhteisöksi¹²⁴. Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2010:15 Luxemburgilainen vaihtuvapääomainen SICAV-rahasto rinnastettiin yhteisöksi, vaikka rahastolle ei löytynyt vastaavaa yhtiömuotoa. On todettava, että yhteisöiksi luokiteltavien ulkomaisten oikeushenkilöiden joukko on siten varsin laaja.

¹¹⁸ TVL 3 §:n 1–6 kohdan yhteisöllä tarkoitetaan esimerkiksi osakeyhtiötä, osuuskuntaa, säästöpankkia, sijoitus- ja erikoissijoitusrahastoja, yliopistoa, keskinäistä vakuutusyhtiötä sekä aatteellista tai taloudellista yhdistystä, säätiötä tai laitosta.

¹¹⁹ *Lammi* 2015, s. 523.

¹²⁰ *Nieminen – Nykänen* 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö.

¹²¹ *Lammi* 2015, s. 524.

¹²² *Nykänen* 2015, s. 106.

¹²³ *Nieminen – Nykänen* 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö.

¹²⁴ *Andersson - Linnakangas – Frände*, 2016, s. 41.

TVL 3 §:n 7 kohdan nimenomaisen maininnan mukaan yhteisö voi olla myös ”erityiseen tarkoitukseen varattu varallisuuskokonaisuus”. Käsitteelle ei ole johdettavissa suoraa vastinetta muusta Suomen lainsäädännöstä, jonka vuoksi käsite mielletään osin epämääräiseksi¹²⁵. Erityiseen tarkoitukseen varattu varallisuuskokonaisuus voi muodostua esimerkiksi varallisuuskokonaisuudesta, jotka on määrätty testamentilla, mutta joiden lopullisesta saajasta ei ole vielä tietoa tai vaikka patsashanketta varten kerätyistä varoista¹²⁶. Varallisuuskokonaisuudelta ei edellytä erillistä oikeushenkilömuotoisuutta, jotta se voitaisiin rinnastaa yhteisöksi¹²⁷. Varallisuuskokonaisuudella ei myöskään edellytetä olevan erillistä organisaatiota, sillä varallisuuskokonaisuuksien omaisuuden erillisyyks sekä varojen määrätty käyttötarkoitus tekee niistä erillisiä verosubjekteja¹²⁸. Siten TVL 3 §:n 7 kohdan tarkoittaman varallisuuskokonaisuuden varat eivät esimerkiksi saa olla vapaasti tiettyjen henkilöiden omistuksessa niin, että henkilöt saisivat päättää varojen käyttötarkoituksesta itse¹²⁹.

Lainkohdan kirjoitusasu on aiheuttanut epäselvyyksiä, tuleeko varallisuuskokonaisuuden olla verrattavissa TVL 3 §:n 1–6 kohdan tarkoitamiin kotimaisiin yhteisöihin, vai onko kyseessä itsenäinen yhteisömuoto. Asiasta ei ole saatavilla selkeää oikeuskäytäntöä, lisäksi oikeuskirjallisuudessa asiaan esiintyy molempia lähestymistapoja. Osa oikeuskirjallisuudessa esiintyneistä tulkintoista tulkitsee varallisuuskokonaisuuksien olevan itsenäisinä oikeusmuotoja, kun taas osa tulkitsee varallisuuskokonaisuuksien rinnastuvan TVL 3 §:n 1–6 kohtien kotimaisiin yhteisöihin¹³⁰. Esimerkiksi *Nieminen* ja *Nykänen* ovat lähestyneet tulkintaa siten, että varallisuuskokonaisuuden ei tarvitse olla oikeushenkilö, vaikka sen tulisikin heidän näkemyksensä mukaan rinnastua 1–6 kohdassa tarkoitettuihin kotimaisiin yhteisöihin¹³¹. Esitetyn näkemyksen mukaan varallisuuskokonaisuuden rinnastaminen 1–6 kohdassa tarkoitettuihin erikseen nimenomaisesti mainittuihin yhteisöihin muodostaisi varsin suppean käsitteen ja vastaavasti, mikäli varallisuuskokonaisuuden ei

¹²⁵ *Nieminen – Nykänen* 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö.

¹²⁶ *Andersson - Linnakangas – Frände*, 2016, s. 40 sekä oikeustapaus KHO 1987 B 501.

¹²⁷ *Nykänen* 2015, s. 107.

¹²⁸ *Anderson – Linnakangas – Frände* 2016, s. 40.

¹²⁹ *Nieminen – Nykänen* 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö.

¹³⁰ Ks. *Lammi* 2015, s. 520.

¹³¹ *Nieminen* ja *Nykänen* perustelevat näkemystään sillä, että TVL 3 §:ssä yhteisöinä mainitaan oikeushenkilöiden lisäksi myös sijoitusrahasto, joka on rahasto-osuuksien omistajien omistama varallisuuskokonaisuus. Ks. *Nieminen – Nykänen* 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö.

tarvitsisi rinnastua erikseen mainittuihin 1–6 kohdan yhteisöihin laisinkaan, olisi käsitteellä hyvin laaja merkityssisältö.¹³²

Näkemyistä, ettei varallisuuskokonaisuuden tulisi rinnastua TVL 3 §:n 1–6 kohdassa tarkoitettuihin yhteisöihin tukee esimerkiksi KHO:n ratkaisu 2015:9, jossa sijoitustoimintaa harjoittava Delaware Statutory Trust- varainhoitoyhtiön rinnastettiin yhteisöksi TVL 3 §:n 7 kohdan tarkoittamana erityisenä varallisuuskokonaisuutena. Keskeistä KHO:n ratkaisussa oli, että se hyväksyi kyseisen näkökulman siitä, että tällaisilta varallisuuskokonaisuuksilta ei edellytettäisi verrattavuutta 1–6 kohtien suomalaisiin yksiköihin. Myös Suuressa Veropäivässä 2023 esitetty *Kivirannan* artikkeli yhtyy näkemykseen. Kyseinen näkökulma saa lisäksi tukea väliyhteisölain uudistusta koskevista esitöistä, jossa trustia on pidetty väliyhteisönä sekä tosiasiallista johtopaikan sääntelyä koskevissa esitöissä¹³³. Yllä mainittujen seikkojen perusteella on siten todettava, että myös trustit tulee ymmärtää pääsääntöisesti yhteisöön rinnastettavaksi erityiseksi varallisuuskokonaisuudeksi eli yhteisöksi, vaikka se ei olisikaan verrattavissa 1–6 kohdissa tarkoitettuihin suomalaisiin toimijoihin.

Erityiseen tarkoitukseen varattujen varallisuuskokonaisuuksien, eli trustien verovelvollisuusasemaa on myös käsitelty uudessa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa. Ratkaisussa KHO 2024:100 oli kyse trustien verokohtelusta. Merkittävää ratkaisussa oli muun muassa se, että se toi lisäselvyyttä trustien verokohteluun, tarkemmin ottaen trustien asemaan oikeussubjektina. Ratkaisussaan KHO tulkitsi, että käsillä ollut trusti vastasi tuloverolain 3 §:n 7 kohdan tarkoittamaa yhteisöä, sillä se oli ”erityiseen tarkoitukseen varattu varallisuuskokonaisuus”. Trustin luonteen arvioinnissa merkitystä annettiin muun muassa sille, että varat tulivat trusteen omistukseen, trusteella oli valta päättää varojen tuottojen käyttämisestä ja sijoittamisesta sekä luovuttamisesta. Lisäksi trusti oli peruuttamaton, eikä asettajat voineet vaatia trustiin siirtämäänsä omaisuutta takaisin itselleen¹³⁴. Ratkaisun nähdään selkeyttävän trustien luonteen arviointia sen kannalta, pidetäänkö trusteja tuloverolain tarkoittamina

¹³² Ks. *Nieminen – Nykänen* 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö.

¹³³ *Kiviranta* 2023, s. 30. sekä HE 218/2018, s. 3 ja HE 136/2020 s, 47.

¹³⁴ Ks. KHO 2024:100 perustelut

itsenäisinä verovelvollisina, kuten yhteisöinä – vai ei. On kuitenkin huomattava, että trustien verokohtelu arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

2.4.2.3 Yhtymät

Lain sanamuodon mukaisella termillä *yhtymä* viitataan TVL 4 §:n tarkoittamaan yhtymään. Tuloverolain tarkoittamat yhtymät eroavat yhteisöistä siten, että ne ovat verotuksessa laskentasubjekteja, eikä niitä käsitellä erillisinä verovelvollisina¹³⁵. Yhtymällä tarkoitetaan lain sanamuodon mukaisesti: 1) laivanisännistöyhtiötä, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä ja sellaista kahden tai useamman henkilön elinkeinotoiminnan harjoittamista varten perustamaa muuta kuin yhteisönä pidettävää yhteenliittymää, joka on tarkoitettu toimimaan osakkaiden yhteiseen lukuun (elinkeinoyhtymä) sekä 2) sellaista kahden tai useamman henkilön muodostamaa yhteenliittymää, jonka tarkoituksena on kiinteistön viljely tai hallinta (verotusyhtymä). Yhtymänä ei pidetä sellaista kahden tai useamman elinkeinotoimintaa harjoittavan verovelvollisen muodostamaa yhteenliittymää, jonka tarkoituksena on ennalta sovitun rakennustyön tai muun siihen rinnastettavan työn suorittaminen. Lisäksi tuloverolain 5 §:ssä sisältää yhteisetuuden määritelmän, joka luokitellaan myös yhtymän kaltaiseksi entiteetiksi. Säännöksen mukaan yhteisetuutena voi toimia yhteismetsä, tiekunta, kalastuskunta ja jakokunta sekä näihin verrattava yhteenliittymä. Yhtymä voidaan siten määritellä kolmeen osaan, elinkeinoyhtymään, verotusyhtymään ja yhteenliittymään¹³⁶. Elinkeinoyhtymän ja verotusyhtymän määritelmät poikkeavat toisistaan, jonka vuoksi on perusteltua tarkastella niitä TVL 10 §:n 10 a kohdan suhteen erikseen.

Verotusyhtymä muodostuu edellä esitetyn tuloverolain 4 §:n sanamuodon mukaisesti kahden tai useamman henkilön yhteenliittymästä, jotka omistavat kiinteistön ja jonka toiminnan tarkoituksena on kiinteistön viljelyä tai hallintaa¹³⁷. Verotusyhtymä ei kuitenkaan omista kiinteistöjä, eikä verotusyhtymällä voi olla velkaa, sillä verotusyhtymä ei ole oikeushenkilö¹³⁸. Toiminnan perustana olevan kiinteistön omistavat pääosin verotusyhtymän osakkaat, jolloin verotusyhtymän verotukseen ei vaikuta osakkaan kiinteistöosuuden myynti, vaan kiinteistöosuuden myynti verotetaan

¹³⁵ Nieminen – Nykänen 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 4 § Yhtymä.

¹³⁶ Lammi 2015, s. 525.

¹³⁷ Lammi 2015, s. 526.

¹³⁸ Nieminen – Nykänen 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 4 § Yhtymä.

osakkaan omassa henkilökohtaisessa verotuksessa luovutusvoitto- ja luovutustappiosäännöksiä soveltaen¹³⁹. Myöskään verotusyhtymän osuuden luovutus ei ole mahdollista, vaan kyseessä on silloin kiinteistön luovutus. Siten TVL 10 §:n 10 a kohta ei voi tulla sovellettavaksi verotusyhtymien osuuksiin.¹⁴⁰

Vastaavasti toinen yhtymän määritelmä *elinkeinoyhtymä* koskee hyvin monenlaisia toimintamuotoja, kuten kaupparekisteriin merkittyjä elinkeinotoimintaa harjoittavia avoimia yhtiöitä sekä kommandiittiyhtiöitä. TVL 4 §:n mukaisesti yhtymäksi luokittelu ei edellytä entiteetin vastaavuutta kotimaisten yhtiömuotojen kanssa. Sen sijaan ulkomainen entiteetti voidaan luokitella yhtymäksi seuraavien edellytysten täytyessä; 1) Entiteettiä ei pidetä yhteisönä, 2) Entiteetin on vähintään kahden henkilön perustama, 3) Perustettu elinkeinotoiminnan harjoittamista varten ja 4) Entiteetti on tarkoitettu toimimaan osakkeiden yhteiseen lukuun.¹⁴¹ On lisäksi perusteltua pohtia, tulisiko tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan sanamuotoa muuttaa epäselvyyksien vuoksi sellaiseksi, että termi tarkennettaisiin koskemaan ainoastaan elinkeinoyhtymiä termin yhtymä sijasta. Esimerkiksi *Nykänen* on todennut lausunnossaan, että lain selkeyttämisen vuoksi sanamuodon täsmentäminen yhtymien suhteen olisi perusteltua¹⁴².

Kuten aiemmin todettu, ulkomaiset yhtymät eivät ole rajoitetusti verovelvollisia, koska ne eivät ole itsenäisiä verovelvollisia. Yhtymille lasketaan tulolähteittäin tulokset, jotka verotetaan yhtymän omistajien tulo-osuuksina¹⁴³. Sen sijaan yhtymän osakkaat voivat olla rajoitetusti verovelvollisia. Rajoitetusti verovelvollisia voidaan verottaa tuloista, jotka katsotaan Suomesta saaduksi. Tuloverolain 10 §:n 6 kohdan mukaan rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saatuna tulona pidetään osuutta suomalaisen yhtymän tuloon. Merkittävää on, että sanamuodon mukaan ulkomaisesta yhtymästä saatua tuloa ei katsota Suomesta saaduksi tuloksi¹⁴⁴. Tästä huolimatta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tulo voidaan katsoa Suomesta saaduksi, jos ulkomaisen yhtymän tuloon sisältyy Suomesta saatua tuloa¹⁴⁵. Näin ollen lienee todennäköistä, että esimerkiksi

¹³⁹ *Anderson – Linnakangas - Frände* 2016, s. 29.

¹⁴⁰ Ks. *Nykänen* 2022, s. 4.

¹⁴¹ *Lammi* 2015, s. 525.

¹⁴² Ks. *Nykänen* 2022a lausunto.

¹⁴³ *Nykänen* 2015, s. 121.

¹⁴⁴ *Nykänen* 2015, s. 175.

¹⁴⁵ *Nykänen* 2015, s. 176.

kiinteistön luovutuksesta saatu ulkomaisen yhtymän tulo sekä siitä jaettu osakkaan tuloosuus katsotaan rajoitetusti verovelvollisen osakkaan Suomesta saaduksi tuloksi.

2.4.2.4 Toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden käsitteestä

TVL 10 §:n 10 a kohta sisältää yhteisöjen ja yhtymien lisäksi erityisen maininnan uudesta oikeushenkilöluokasta, eli *toisen henkilön eduksi hallitusta varallisuuskokonaisuudesta*. Lain sanamuodon mukaisella käsitteellä tarkoitetaan lähtökohtaisesti *trust-* tyyppisiä yksikköjä¹⁴⁶. Toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden käsitteeseen on liittynyt epämääräisyyttä, johon on kiinnitetty huomiota jo lain lausuntokierroksella. Käsite on lainattu eräistä Suomen solmimista verosopimuksista, eikä vastaavia yksiköitä ole perustettu, saati määritetty Suomen kansallisessa lainsäädännössä yksiselitteisesti. Toisen valtion lainsäädäntö ei kuitenkaan avaa termin käsitettä kansallisen lainsäädännön kannalta, jonka vuoksi on perusteltua tarkastella termin merkitystä ja suhdetta kansallisiin entiteetteihin tuloverolain kannalta katsottuna. Siten käsitteen määrittelyssä on pääsääntöisesti turvauduttava toisen sopimusvaltion lainsäädäntöön sekä oikeuskäytäntöön¹⁴⁷. Termiä *trust* käytetään eräissä anglosaksisten valtioiden, kuten Englannin ja Yhdysvaltojen oikeusjärjestyksessä sekä eri valtioiden, kuten Iso-Britannian ja Irlannin kanssa solmituissa verosopimuksissa. Hallituksen esityksen mukaan tarkempi tapauskohtainen tulkinta perustuukin lähtökohtaisesti tällaisen valtion lainsäädäntöön¹⁴⁸.

Kuten edellä todettua, trustin termiä ei ole määritelty tuloverolaissa, saati muussa kansallisessa verolainsäädännössä. Vaikka trusteja on monenlaisia, ne rakentuvat kuitenkin samojen elementtien pohjalta. Siksi on perusteltua selvittää trust-instituution rakennetta sen keskeisten ominaisuuksien perusteella, jotta voidaan ymmärtää, millaisia sijoitusinstrumentteja trustit oikeastaan ovat sekä millaisia verotusperiaatteita trusteihin tulisi soveltaa. Trustien veroseuraamukset määräytyvät tapauskohtaisesti sen mukaan, millainen verosubjekti sen katsotaan olevan¹⁴⁹. Koska trustit kuuluvat TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan soveltamisalaan, tulee luovutusvoiton verotusperiaatteiden selvittämiseksi ymmärtää trustien oikeudellinen muoto sekä muut toiminnalliset seikat.

¹⁴⁶ HE 279/2022, s. 14.

¹⁴⁷ HE 279/2022, s. 20.

¹⁴⁸ HE 279/2022, s. 14.

¹⁴⁹ Kiviranta 2023, s. 27.

Trust mielletään oikeudelliseksi instrumentiksi, jonka avulla voidaan säilyttää ja hallita varallisuutta, eli kyse on tiettyyn omaisuuteen kohdistuvasta velvoitteesta. Kyseessä ei ole oikeushenkilö.¹⁵⁰ Trusteja voidaan hyödyntää esimerkiksi perhevarallisuussuunniteluun. Tällöin varmistutaan, että määrätty omaisuus säilyy suvun omistuksessa, mahdollistaen samalla tuottojen kertymisen suvun jäsenille, kuitenkin omaisuutta hukkaamatta.¹⁵¹ Trusti perustetaan asettajan (*settlor*) toimesta, joka vastaavasti siirtää tietyn omaisuuden edunvalvojan (*trusteen*) hallintaan. Asettaja ja edunvalvoja voivat olla myös sama henkilö. Edunvalvoja hallitsee omaisuutta edunsaajan (*beneficiary*) lukuun. Sama henkilö ei voi olla sekä edunvalvoja, että ainoa edunsaaja, vaan järjestelyssä tulee olla jokin edunvalvojasta erillinen henkilö, eli edunsaaja.¹⁵² Siten trustia on luonnehdittu ikään kuin asettajan ja edunvalvojan sopimukseksi edunsaajan hyväksi¹⁵³. Edunvalvoja toimii trustin perustamiskirjassa olevien määräyksien mukaisesti itsenäisesti omalla nimellään. Perustamiskirjassa säännellään tyypillisesti oikeustoimista, joita edunvalvoja saa tehdä uskotulla omaisuudellaan. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi edellytyksiä, joiden perusteella edunvalvoja voi jakaa trustin varoja edunsaajille.

Trustit eroavat kansallisesta oikeusjärjestyksestämme erityisesti siten, että omaisuuden muodollinen ja taloudellinen omistajuus on erotettu toisistaan, eli edunvalvoja toimii pitkälti kuin olisi ”omaisuuden omistaja”, kun taas kansallisen lain peruseriaatteiden mukaan omistusoikeus kuuluu yleensä vain sille, jonka nimissä omaisuus on, eikä omaisuus ole jaettavissa¹⁵⁴. Edellä esitetyn eroavaisuuden nähdäänkin olevan yksi syy, miksi trustit eivät ole juurtuneet mannereurooppalaisiin oikeusjärjestyksiin.¹⁵⁵ Trustien käsittely luo haasteita erityisesti siksi, että kansallinen verolainsäädäntö perustuu vahvasti siviilioikeudessa tunnustettuihin toimintamuotoihin, joka tunnistaa vain jakamattoman oikeuden omistuksiin¹⁵⁶.

¹⁵⁰ Mikkola 2002, s. 10.

¹⁵¹ Kiviranta 2023, s. 27.; Trustin avulla voidaan esimerkiksi huolehtia siitä, että tietty omaisuus säilyy suvun omistuksessa ja että edunsaajina toimivat suvun jäsenet saavat omaisuuden tuottoja, hukkaamatta omaisuutta.

¹⁵² Mikkola 2002, s. 4–5.

¹⁵³ Mikkola 2002, s. 10.

¹⁵⁴ Kiviranta 2023, s. 28 ja KKO 2016:37; Nimiperiaate esiintyy vahvana periaatteena.

¹⁵⁵ Mikkola 2002, s. 14.

¹⁵⁶ Kiviranta 2023, s. 28.

On ilmeistä, että trustit kuuluvat mitä ilmeisimmin edellä käsitellyn TVL 3 §:n 7 kohdan piiriin, sillä trustit ei ensinnäkään täytä yhdenkään TVL 3 §:n 1–6 kohdassa nimenomaisesti luetellun toimijan määritelmää, koska lain kohdassa mainitut toimijat ovat suomalaisen lainsäädäntöön perustuvia. Trustit eivät näyttäisi rinnastuvan myöskään yhtiöihin, sillä trustit eivät voi täyttää TVL 4 §:n 2 momentin eli verotusyhtymän eikä TVL 5 §:n yhteisetuuden edellyttämää määritelmää. Trustien keskeinen toimintaperiaate, eli se, että edunvalvoja toimii edunsaajien yhteiseen lukuun ei myöskään vastaa TVL 4 §:n 1 momentin elinkeinoyhtymän vaatimukseen, jonka mukaan elinkeinoyhtymät ovat tarkoitettu toimimaan osakkeiden yhteiseen lukuun.¹⁵⁷ Näin voidaan todeta, että on hyvin epätodennäköistä, että trustit rinnastuisivat mihinkään yhtiön muotoon, vaan todennäköistä on, että rinnastus tapahtuu yhteisöihin.

Siten trustin luokittelu perustuukin lähinnä TVL 3 §:n 7 kohdan soveltamiseen¹⁵⁸. TVL 3 §:n 7 kohdan mukaan yhteisönä voidaan pitää 1–6 kohdassa esiintyviin yhteisöihin verrattavaa muuta oikeushenkilöä tai erityiseen tarkoitukseen varattua varallisuuskokonaisuutta. On selvää, että trustilla ei ole oikeushenkilöllisyyttä, jonka vuoksi se ei täytä ensimmäisen kohdan vaatimuksia. Sen sijaan sanamuodon määritelmä erityiseen tarkoitukseen varattu varallisuuskokonaisuus sopii trustien tulkintaan. On siis todettava, että trustin rinnastus yhteisöksi näyttäisi tapahtuvan TVL 3 §:n 7 kohdan mukaisena erillisenä varallisuuskokonaisuutena. Tarkastelemme seuraavaksi yhteisöksi rinnastamisen arvioinnin edellytyksiä tapauskohtaisesti.

Ulkomaisten yhtiöiden suhteen tulee selvittää, onko kyseinen entiteetti suomalaisiin yhtiöihin verrattava oikeushenkilö vai erityiseen tarkoitukseen varattu varallisuuskokonaisuus. Ulkomaiset yhtiömuodot, kuten esimerkiksi tässä yhteydessä trustit, voivat poiketa juridisiltaan sekä faktisiltaan ominaisuuksiltaan suomalaisista yhtiömuodoista jopa siten, että niille ei löydy lainkaan vastaavuutta Suomessa.¹⁵⁹ Tästä huolimatta ulkomaisia yksiköitä joudutaan kuitenkin arvioimaan sen kannalta, onko

¹⁵⁷ Kiviranta 2023, s. 29.

¹⁵⁸ Kiviranta 2023, 29.

¹⁵⁹ Ks. Helminen 2024: Luku 6 Yritystoiminnan muodot ja liiketulon verotus – Yhteisöt – Yhteisönä verotettavat toimintamuodot – Ulkomaiset yhteisöt.

ulkomainen yksikkö suomalaisiin yhtiömuotoihin verrattavissa. Arvion tekeminen ei pohjautu lakiin, vaan käytännössä arvion tekeminen tapahtuu vertailemalla ulkomaisen yksikön tosiasiallisia sekä juridisia ominaisuuksia suomalaisiin toimintamuotoihin ja päätellä, mikä olisi lähin vastaava suomalainen toimintamuoto. Vastaavasti ulkomaisen oikeushenkilön asuinvaltion verotukselle ei tulisi antaa juurikaan merkitystä, sillä entiteettejä voidaan verottaa eri valtioissa eri tavoin. Esimerkiksi Luxemburgilaisia FCP-rahastoja verotetaan rekisteröitymisvaltiossaan läpivirtausyksikkönä, kun taas Suomessa kyseiset rahastot on luokiteltu yhteisöiksi.¹⁶⁰

Hallituksen esityksessä HE 279/2022 painotetaan tukeutumaan trustien tulkinnassa asuinvaltioiden lainsäädäntöön, mikä on osittain ristiriidassa käytännön tulkinnan kanssa. Esimerkiksi ulkomaisten entiteettien verotukselliselle statukselle tai rakenteelle niiden asuinvaltiossa ei tulisi antaa kovin suurta painoarvoa, sillä verojärjestelmissä piilee paljon rakenteellisia eroja. Sen sijaan pääpainon tulisi olla yhtiöoikeudellisten piirteiden tapauskohtaisessa arvioinnissa.¹⁶¹ Toisaalta hallituksen esityksessä todettu lause voidaan ymmärtää myös siten, että jo pelkästään trustien anatomian ymmärtämiseksi on tukeuduttava toisen valtion lainsäädäntöön, jotta saadaan ymmärrys millainen instituutio trust oikeastaan on. Tämä ei kuitenkaan mielestäni helpota trustien rinnastukseen liittyviä kysymyksiä kansallisen lain tasolla, joka lienee TVL 10 §:n 10 a soveltamisen suhteen keskeisintä.

Mitä enemmän ulkomaisessa yksikössä esiintyy vastaavuuksia suomalaisiin yhteisömuotoisiin yksikköihin, sitä todennäköisimmin kyseessä on Suomen kannalta yhteisö. Merkitystä annetaan esimerkiksi yhtiön omaisuuden erillisyydelle suhteessa yhtiön omistajiin, yhtiöön sijoitetun omaisuuden rajoitetulle vastuulle, omistajista erilliselle johdolle sekä yhtiöosuuksien vapaalle siirrettävyydelle.¹⁶² Kuten edellä todettua, arviointi ei perustu lakiin, vaan tarkasteltavat ominaisuudet ovat kehittyneet lähinnä oikeuskäytännön pohjalta. Jokaisen trustin rinnastuminen yhteisöön tehdään tapauskohtaisesti kokonaisarviona, eikä esimerkiksi yksittäistä ominaisuutta välttämättä

¹⁶⁰ Nieminen – Nykänen 2024, I OSA Yleiset säännökset – 2 luku Yleiset määritelmät – TVL 3 § Yhteisö

¹⁶¹ Lammi 2015, s. 524–525.

¹⁶² Helminen 2024: Luku 6 Yritystoiminnan muodot ja liiketulon verotus – Yhteisöt – Yhteisönä verotettavat toimintamuodot – Ulkomaiset yhteisöt.

pidetä ratkaisevana tekijänä¹⁶³. Tapauskohtaisen tulkinnan myötä trusteja on rinnastettu niin osakeyhtiöön kuin erikoisrahastoonkin. Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2015:9 yhdysvaltalaisista suljettua Delaware Statutory Trust- varainhoitoyhtiötä pidettiin sijoitusrahastomaisista piirteistään huolimatta kotimaisena osakeyhtiönä. Vastaavasti ennakkoratkaisussa KVL 44/2016 Yhdysvalloissa sijaitseva Delaware Statutory Trust-tyyppinen rahasto katsottiin sijoitusrahastoksi¹⁶⁴. Tämä osoittaa, että trustien kohtelu voi poiketa toisistaan merkittävästikin.

Myös säännöksen lausuntokierroksella esitetyt havainnot korostavat käsitteen määrittelyn ja verotusperiaatteiden selventämisen tärkeyttä¹⁶⁵. Näin ollen on ongelmallista, ettei käsitettä ole määritelty sen enempää lain esitöissä tai kansallisessa verolainsäädännössäkään. Esimerkiksi *Nykänen* on todennut lausunnossaan, että verosopimusten mukainen merkitys trustille ei kuitenkaan avaa sen sisältöä kansallisen lain tulkinnassa, jonka vuoksi olisi perusteltua, että termi määriteltäisiin tarkemmin myös tuloverolaissa¹⁶⁶.

Epäselvää on lisäksi se, onko kyseessä itsenäinen verosubjekti eli yhteisö, vai sovelletaanko toisen eduksi hallittuihin varallisuuskokonaisuuksiin tuloverolain 16 §:n mukaisia yhtymien verotusperiaatteita tai muita vastaavia läpivirtausperiaatteita¹⁶⁷. Siten edellä käsitellyllä rinnastuksella on myös suurempi merkitys erityisesti siksi, että se määrittelee trustien saamien tulojen verottamisen periaatteista. Trustien verottamisesta löytyy niukasti tietoa, niin lainsäädännön kuin Verohallinnon ohjeidenkin puolesta. TVL 10 §:n 10 a kohdan suhteen tämä tarkoittaa siten kysymystä siitä, verotetaanko saatua tuloa itsenäisen verovelvollisen eli yhteisön vai laskentayksikön, eli asettajan tai edunsaajan tasolla. Mikäli trustia pidetään itsenäisenä, eli yhteisömuotoisena verosubjektina, tällöin myös verotus tapahtuu yhteisön tasolla, eikä trustia voida verottaa suoraan asettajan tai edunsaajan tulona¹⁶⁸. Yhteisön tasolla

¹⁶³ *Helminen* 2024: Luku 6 Yritystoiminnan muodot ja liiketulon verotus – Yhteisöt – Yhteisönä verotettavat toimintamuodot – Ulkomaiset yhteisöt.

¹⁶⁴ Ks. HE 304/2018, s. 18–19 ja KVL 44/2016 perustelut.

¹⁶⁵ Ks. esim. Asianajajaliitto 2022.

¹⁶⁶ Ks. *Nykänen* 2022a, s. 4.

¹⁶⁷ Esimerkiksi Asianajajaliitto 2022, s. 2. on nostanut asian esiin lausunnossaan.

¹⁶⁸ *Kiviranta* 2023, s. 31. Poikkeuksena tilanteet, joissa trustia pidetään väliyhteisönä. Väliyhteisöjen verotus tapahtuu erilaisten periaatteiden kautta, joita ei tässä tutkimuksessa ole tarkoituksenmukaista tarkistella enempää.

perittävä vero on 20 %. Vastaavasti, mikäli trustiin rinnastettaisiin omaksi ”laskentayksiköksi”, tulo laskettaisiin edunsaajan tai asettajan tasolla¹⁶⁹. Tällöin sovellettaisiin mahdollisesti perintö- ja lahjaverolain säännöksiä. Ei kuitenkaan ole täysin selvää, milloin trustista saatuihin tuloihin sovelletaan tuloverotusta ja milloin perintö- ja lahjaverotusta¹⁷⁰. Edellä esitetyt näkemykset saavat kuitenkin vahvan tuen, että trustit rinnastuvat ainakin jossain tapauksissa yhteisöihin, joka vähentää tulkinnanvaraisuuksia trustin verotusperiaatteiden suhteen. Tämä ei kuitenkaan poissulje sitä, että kyseessä on varsin monimutkainen kokonaisuus. Pahimmillaan trustien verotus voi johtaa kaksinkertaiseen verotukseen tilanteissa, jossa sovelletaan TVL 16 §:n mukaisia yhtymien verotusperiaatteita tai vastaavia läpivirtausperiaatteita¹⁷¹.

Ongelmallisen tilanteesta tekee kuitenkin sen, että trustista saatujen tulojen verottaminen verotuksen kannalta on varsin haasteellinen ja monimutkainen kokonaisuus, eikä trustien tuloverotuksesta ole saatavilla julkaistua oikeuskäytäntöä. Hallituksen esityksessä todetaan, että säännöksen on tarkoitus kattaa kaikki sellaiset yksiköt, joita verotetaan asuinvaltiossaan erillisinä verovelvollisina¹⁷². Tämä muodostuu ristiriitaiseksi trustien suhteen, sillä osaa trusteista sekä yhtymistä saatetaan kohdella eri valtioiden verotuksessa läpinäkyvinä, jolloin entiteetin verovelvollisuus kohdistuu yksikön sijasta sen osakkaisiin¹⁷³.

Lopuksi on todettava, että hallituksen esityksen mukaan säännöksen soveltamisalaa ei ole tarkoitus rajata tiettyyn muotoon, vaan se koskee verosopimuksissa käytettyjen sanamuotojen mukaisesti yhteisöjä, yhtymiä, ja varallisuuskokonaisuuksia. Sääntely koskettaa kaikkia edellä esitettyjä yhteisöjä ja yhtymiä sekä varallisuuskokonaisuuksia vastaavia ulkomaisia entiteettejä. OECD:n malliverosopimuksen käsitteellä *yhtiö* tarkoitetaan mukaan oikeushenkilöitä, sekä kaikkia muita sellaisia yksiköitä, joita verotetaan asuinvaltiossaan erillisinä verovelvollisina¹⁷⁴. TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohta koskettaa siis sekä suomalaisia, että ulkomaisia rahastoja, aiempaa soveltamisalaa

¹⁶⁹ Esimerkiksi KHO 2013:51 trustin varojenjakoön sovellettiin perintö- ja lahjaverolain säännöksiä.

¹⁷⁰ Kiviranta 2023, s. 33.

¹⁷¹ Ks. Asianajajaliitto 2022, s. 2.

¹⁷² Ks. HE 279/2022, s. 14.

¹⁷³ Ks. Ala-Lahti 2024, s. 2.

¹⁷⁴ HE 279/2022, s. 14.

laajentaen. Yhteisöihin rinnastuvat voivat näin ollen olla esimerkiksi sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja, jotka jäivät aiemmin TVL 10 §:n 10 kohdan soveltamisalan ulkopuolelle lain sanamuodon vuoksi¹⁷⁵.

2.4.3 Tunnustettu arvopaperipörssi

Tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan merkittävin rajausta koskee TVL 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettuna julkisesti noteeratun yhtiön tai vastaavan yksikön osakkeita tai muita osuuksia, jotka ovat rajattu säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Täten julkisesti noteeratun yhtiön, tai sitä vastaavan osakkeista tai muista osuuksista saatuja luovutusvoittoja ei pidetä Suomesta saatuna tulona, vaikka entiteetti omistaisikin suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta.

Säännöstä ei sovelleta tilanteisiin, jossa osakkeet, osuudet ja muut vastaavat oikeudet ovat kaupankäynnin kohteena tunnustetussa arvopaperipörssissä. Siten säännös koskettaa myös muunlaisia instrumentteja, kuin osakkeita, joilla voidaan käydä kauppaa tunnustetussa tai hyväksytyssä arvopaperipörssissä.¹⁷⁶ Tunnustetun arvopaperin käsitteeseen toivottiin täsmennystä jo säännöksen lausuntokierroksella¹⁷⁷, jonka vuoksi on perusteltua tarkastella, mitä rajauksella tarkoitetaan tässä merkityksessä, sillä kyseessä on merkittävä säännöksen soveltamisalaa koskeva rajoitus.

Tunnustetun arvopaperipörssin käsitettä ei ole määritetty Suomen verolainsäädännössä, vaan käsite on lainattu Suomen solmimista verosopimuksista. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan käsite tunnustettu arvopaperipörssi esiintyy useissa verosopimuksissa, kuten Irlannin ja Iso-Britannian kanssa solmituissa sopimuksissa. Verosopimusten sisältö vaihtelee eri sopimusvaltioiden välillä, jonka vuoksi on tyyppillistä, että keskeiset käsitteet määritellään solmitun verosopimuksen alussa. Arvopaperipörssin määritelmä riippuu siten verosopimuksessa annetusta määritelmästä, esimerkiksi Irlannin ja Suomen verosopimuksen mukaan käsitteellä tarkoitetaan Helsingin arvopaperipörssiä tai Irlannin The Stock Exchange Irish- arvopaperipörssiä.

¹⁷⁵ Nykänen 2023, s. 145: Säännöksen soveltamisala ei kuitenkaan koske listattujen erikoissijoitusrahastojen luovutusvoittoa.

¹⁷⁶ Ks. lisää Helminen 2024: luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistöjen verotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Suomesta saatu tulo.

¹⁷⁷ Ks. esim. Suomen Veroasiantuntijat, s. 1 ja Verohallinto 2022 s, 3.

Huomattavaa on kuitenkin, että tunnustetulla arvopaperipörssillä voidaan tarkoittaa myös muunlaista arvopaperipörssiä, mikäli sopimusvaltiot ovat näin määritelleet.¹⁷⁸ Verosopimusten määritelmä ei kuitenkaan avaa sanamuodon mukaista merkityssisältöä yksipuolisesti ja tasavertaisesti, jolloin käsitteen määrittelyä ei voida jättää eri valtioiden verosopimuksien varaan. Tällöin voisi esimerkiksi syntyä tilanteita, jossa osa arvopaperipörsseistä joutuisivat eri asemaan, säännöksen soveltuessa vain tiettyihin verosopimuksissa nimettyihin arvopaperipörsseihin.

Tämän vuoksi hallituksen esityksen luonnoksesta poiketen, rajaus toteutettiin lopulta sanamuotoa muuttamalla siten, että tunnustetun arvopaperipörssin käsitteen käyttämisen sijaan säännöksen rajaus ulotettiin TVL 33 a §:n 2 momentin tarkoittamien julkisesti noteerattujen yhtiöiden osakkeisiin tai vastaavan yksikön osakkeisiin ja osuuksiin. TVL 33 a §:n 2 momentin mukaan ”*Julkisesti noteeratusta yhtiöstä saadulla osingolla tarkoitetaan sellaisesta yhtiöstä saatua osinkoa, jonka osakkeet ovat osingonjaosta päätettäessä kaupankäynnin kohteena: 1) kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (748/2012) tarkoitetulla säännellyllä markkinalla; 2) muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla Euroopan talousalueen ulkopuolella; tai 3) kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että osake on otettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella.*”

Lain esitöiden mukaan TVL 33 §:n tulkinta vastaa tarkoitettua poissulkemisen laajuutta, eli toisin sanoen säännöksen soveltamisalan rajoitus toteutuu halutulla tavalla TVL 33 §:ään viittaamalla¹⁷⁹. Tehty muutos on mielestäni perusteltu ensinnäkin siksi, että se täsmentää lain tarkoitusta, ehkäisten samalla sen, että päälistauksen ulkopuolella olevat arvopaperipörssit, kuten esimerkiksi Suomen Veroasiantuntijat lausunnossa esitetyt MTF-listaukset¹⁸⁰ jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle, kuten on tarkoitettukin. Muussa tapauksessa erilaiset arvopaperipörssit voisivat joutua eri asemaan. Lisäksi säännös ottaa huomioon myös edellä todetut muunlaiset instrumentit, kuin osakkeet.

¹⁷⁸ HE 279/2022, s. 10.

¹⁷⁹ HE 279/2022, s. 15.

¹⁸⁰ MTF, eli multilateral trading facility. Tarkoittaa pörssin ulkopuolella olevia sijoitusyhtiöiden listaamattomien osakkeiden kaupankäyntiä varten perustettua ”alustaa.” Tällainen on esimerkiksi Spotlight Ruotsissa. Ks. Suomen Veroasiantuntijat 2022 s, 1.

Rajausta on perusteltu esitöiden mukaan sillä, että ei olisi tarkoituksenmukaista laajentaa Suomen verotusvaltaa aktiivisen kaupankäynnin kohteena oleviin instrumentteihin, sillä pörssiin listautuneen yhtiön osakkeilla käydään tyypillisesti hyvinkin aktiivista kauppaa. Fiskaaliselta kannalta katsottuna rajausta ei aiheuta kovin merkittävää verotulojen menetystä myöskään siksi, että yleensä jo itsessään Suomessa verovapaiden rahastojen verotus toimitetaan osuuden omistajan tasolla.¹⁸¹ Lisäksi rajausta on perusteltu resursseilla. Esityksen mukaan Verohallinnolla ei ole resursseja selvittää suurta määrää rajoitetusti verovellisen asuinvaltioita ja osoitteita maksuunpanojen toteuttamiseksi. Esimerkiksi pörssiyhtiöiden ulkomaiset omistukset ovat yleensä hallintarekisteröityjä, mikä tarkoittaa sitä, että luovuttajan tietoja ei ole helposti saatavissa¹⁸².

Kyseisellä rajauksella on pyritty tuomaan ratkaisu laajaomisteisten rahastojen verokohteluun, sillä kokonaisuuksien hallitseminen ja verotuksen toimittaminen voisi olla hyvinkin haastavaa isolla volyymilla, mikäli myös julkisesti noteeratut ja sitä vastaavat yksiköt olisivat verotuksen kohteena. Valtiovarainkunta on kuitenkin todennut mietinnössään, että hallinnon resurssiongelmat liittyvät myös laajaomisteisiin noteeraamattomiin rahastoihin, jonka vuoksi myös ne tulisi rajata sääntelyn ulkopuolelle¹⁸³. Myös muut lakiehdotusta kommentoineet ovat nostaneet ongelman esiin lausunnoissaan¹⁸⁴. Laajaomisteisillä noteeraamattomilla rahastoilla voi olla satoja osakkeen- tai osuudenomistajia, joiden omistukset ovat pieniä. Tämän vuoksi on mahdollista, että kyseisten rahastojen sijoittajat eivät tiedosta esimerkiksi sitä, että yli puolet omistamansa rahaston kohteista on suomalaisia kiinteistöjä. Lisäksi se aiheuttaa haasteita myös Verohallinnolle veron perimisen, verotuksen toimittamisen ja valvonnan suhteen¹⁸⁵. Näin ei myöskään tunnusteta syntynyttä verovelvollisuusasemaa, eikä velvollisuutta toimittaa veroilmoitus Suomeen. Näin ollen on hyvin todennäköistä, että tämän myötä vain osa sijoittajista tunnistaa verovelvollisuutensa Suomeen. Kyseinen rajausta noteerattujen ja noteeraamattomien välillä perustuu siis puhtaasti taloudellisiin ja verovalvonnallisiin intresseihin.

¹⁸¹ Ks. HE 279/2022, s. 10, 15 ja 20.

¹⁸² HE 279/2022, s. 15 ja 20.

¹⁸³ VaVM 38/2022.

¹⁸⁴ Ks. esim. Asianajajaliitto 2022 ja Veronmaksajain Keskusliitto 2022 antamat lausunnot.

¹⁸⁵ Ks. Elinkeinoelämän keskusliitto 2022.

Edellä esitetty rajausta herättää väistämättä kysymyksen, onko rajausta tarkoitus soveltaa myös noteeratun yhtiön tai yhteisön noteeraamattomiin osake- tai osuussarjoihin. Esimerkiksi *Nykänen* on todennut artikkelissaan, että ottaen huomioon lain sanamuodon sekä rajauksen perustelut, on ilmeistä, että tarkoituksena ei ole ollut sulkea pois edellä mainittuja järjestelyitä verotuksen piiristä¹⁸⁶. TVL 10 § 10 a kohdan sanamuoto ei sisällä nimenomaista rajausta, eikä asiaa ole tarkasteltu sen enempää lain esitöissä. Lisäksi rajausta noteerattujen ja noteeraamattomien välillä on perusteltu Verohallinnon resursseihin ja valvontaan liittyvillä syillä, jonka puolesta voidaan todeta, että lain tarkoitus ei ole poissulkea noteerattujen noteeraamattomia osake- ja osuussarjoja pois sääntelyn piiristä, eikä se ole ristiriidassa lain tarkoituksen kanssa. Edellä mainittujen perusteluiden myötä on katsottava, että soveltamisalan rajausta ei mitään ilmeisimmin ulotu noteerattujen yhtiöiden ja rahastojen noteeraamattomiin osake- tai osuussarjoihin.

2.4.4 Muut rajoitukset

Tuloverolain 10 §:n 10 a kohta koskettaa nimenomaisesti täällä olevia oman pääoman ehtoisia kiinteistöomistuksia¹⁸⁷. Näin ollen se käsittää laajasti eri arvopapereiden ja osuuksien, kuten osakeyhtiön osakkeiden tai erikoissijoitusrahaston luovutukset, mikäli omistus kohdistuu välillisesti Suomessa sijaitsevaan kiinteään omaisuuteen. Vastaavasti soveltamisalan ulkopuolelle on jätetty vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit, kuten joukkovelkakirjat, hybridi-instrumentit sekä optio-oikeudet. On huomattava, että vieraan pääoman ehtoinen instrumentti voi joskus muistuttaa luonteeltaan TVL 10 §:n 10 kohdan tarkoittamia osakkeita ja oikeuksia. Tästä huolimatta se jää säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle.¹⁸⁸ Olisi ollut perusteltua, että kyseinen rajausta vieraan pääoman ehtoisista instrumenteista olisi nostettu esiin myös hallituksen esityksessä.

Sanamuodon mukaan TVL 10 §:n 10 a kohta koskee vain Suomessa sijaitsevia välillisiä kiinteistöomistuksia, eikä ulkomailta sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta välillisesti saatuja luovutusvoittoja katsota Suomen verotusvallan piiriin kuuluviksi. Ulkomaisten kiinteistöomistuksien verottaminen on kuitenkin käytännössä mahdollista tilanteissa, jossa esimerkiksi ulkomailla sijaitsevan erikoissijoitusrahaston varoista yli puolet

¹⁸⁶ *Urpilainen – Nykänen 2023a*, s. 408.

¹⁸⁷ *Urpilainen – Nykänen 2023a*, s. 408.

¹⁸⁸ *Urpilainen – Nykänen 2023a*, s. 408.

koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä ja rahastolla on lisäksi muita ulkomaisia kiinteistösijoituksia.¹⁸⁹

2.4.5 Kokonaisvarallisuuden käsitteestä

Lain esitöiden mukaan kokonaisvarallisuus lasketaan Suomessa olevan kiinteän omaisuuden sekä kokonaisvarallisuuden suhdeluvun perusteella. Kiinteä omaisuus muodostuu ensinnäkin Suomessa sijaitsevasta edellä esitetystä TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan tarkoittamasta kiinteistöomaisuudesta, joka arvostetaan käypään arvoon. Myös kokonaisvarallisuus lasketaan käypään arvoon.¹⁹⁰ Käypä arvo käsitteenä sisältyy useihin lakeihin, kuten arvopaperimarkkinalakiin, osakeyhtiölakiin, elinkeinoverolakiin sekä perintö- ja lahjaverolakiin. Arvonmääritys riippuukin yleensä arvon määrittämisen tavoitteesta, käyttötarkoituksesta ja kohteesta, eikä sille löydy yksiselitteistä määritelmää, miten se tulisi käytännön tasolla määrittää.¹⁹¹ Tässä tutkielmassa yhdytään näkemykseen, että käyvän arvon periaatteella tarkoitetaan lähtökohtaisesti omaisuuden todennäköistä jälleenmyyntiarvoa, johon osapuolet ovat valmiina sitoutumaan avoimilla markkinoilla. Esimerkiksi osakkeen käypänä arvona voidaan pitää sen hetkistä pörssikurssia, ja kiinteistöjen käypänä arvona vastaavien asuntojen myyntihintoja¹⁹². Tämä on hyvin yleinen käsitys käyvän arvon määrittämiseksi niin kansallisessa kuin kansainvälisessäkin kontekstissa.

Käypää arvoa kokonaisvarallisuuden määrittäjänä voidaan pitää perusteltuna esimerkiksi siksi, että kokonaisvarallisuuden ja kiinteän omaisuuden suhdetta laskevan kirjanpito on hyvin todennäköisesti laskettu eri valtion kirjanpitosäännösten mukaan, jotka saattavat poiketa suomalaisesta laskentatavasta. Kirjanpitoarvojen käyttö voisi vääristää omaisuuden todellista arvoa aiheuttaen sen, että esimerkiksi jokin tulo jäisi verottamatta¹⁹³. Lisäksi käyvän arvon käyttäminen arvostamisperiaatteena huomioi omaisuuden arvon vaihtelut. Kyseinen arvostamisperiaate on kuitenkin varsin tulkinnanvarainen, mahdollistaen hyvin erilaisia lähestymistapoja, riippuen siitä, mistä omaisuuserästä ja sen käyttötarkoituksesta on kyse.

¹⁸⁹ *Urpilainen – Nykänen* 2023a, s. 408.

¹⁹⁰ Ks. HE 279/2022, s. 15.

¹⁹¹ *Seppänen* 2018, s. 16.

¹⁹² Ks. Procountor verkkosivu.

¹⁹³ Ks. Finnwatch 2022, s. 2–3.

Kokonaisvarallisuuden käsitettä ei avata sen tarkemmin lain esitöissä, jota on perusteltu sillä, että käsite on ollut esillä jo lain aikaisemmassa sanamuodossa¹⁹⁴. Tämä olisi ollut tarpeen, sillä säännöksen nykyisestä sanamuodosta tai lain aiemmasta, kymmenien vuosien takaisesta lainvalmisteluaineistosta lienee liki mahdotonta päätellä arvostamiskäytäntöjä, etenkin jos kyseessä on rajoitetusti verovelvollinen. Suomesta saatu tulo on määritetty ensimmäisen kerran tulo- ja varallisuusverolaissa (1043/1974)¹⁹⁵. Tulkintaa vaikeuttaa se, että asian tiimoilta on saatavilla niukasti oikeuskäytäntöä¹⁹⁶.

Kokonaisvarallisuutta määrittäessä on myös huomattava, että välillisesti omistetun kiinteän omaisuuden tilanteessa omistusosuus tulee laskea koko portaasta. Omistusketjussa voi olla useita yhtiöitä, yhtymiä tai varallisuuskokonaisuuksia eli trusteja. Tällöin omistusosuudet tulee kertoa keskenään. Lain esitöissä esitetty esimerkki havainnollistaa välillisen omistusosuuden laskemistavan¹⁹⁷:

Esimerkki A) Yhtiö A:n varallisuuden käypä arvo on 100 000 euroa, josta 70 000 euroa muodostuu välillisesti tai välittömästi Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Ulkomainen yhtiö B omistaa 70 prosenttia A yhtiön osakkeista. Yhtiö B ei omista välittömästi tai välillisesti muuta Suomessa olevaa kiinteää omaisuutta. Kun Yhtiö B:n osakkeita omistava henkilö myy osakkeet, saadusta myyntitulosta 49 prosenttia ($0,70 * 70\,000\text{ €} = 49\,000\text{ €}$) muodostuu välillisesti Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jolloin ehdotettua säännöstä ei voitaisi soveltaa.¹⁹⁸

¹⁹⁴ VaVM 38/2022, s. 4. ja HE 279/2022, s. 15.

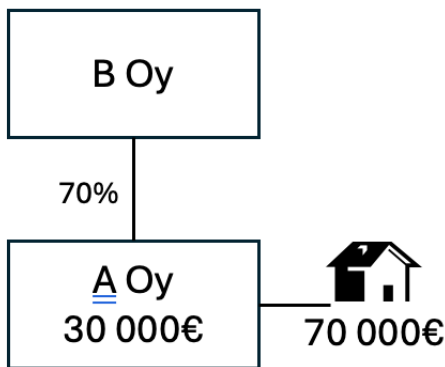
¹⁹⁵ Ks. KHO 2013:101 perustelut. Aihetta on käsitelty KVL:n 40/1997 ennakkoratkaisussa.

¹⁹⁶ Esimerkiksi KHO 2013:101 ratkaisussa ei paneuduta kokonaisvarallisuuden käsitteeseen ja laskentatapaan sen enempää.

¹⁹⁷ Ks. HE 279/2022, s. 15.

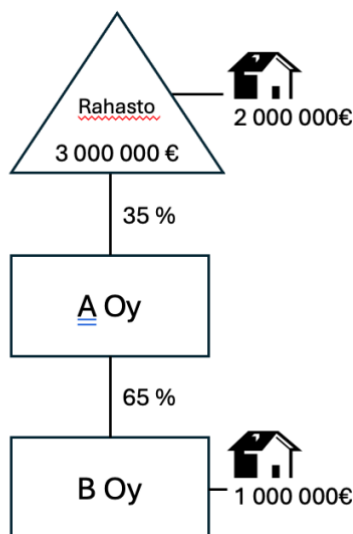
¹⁹⁸ Hallituksen esityksessä esitetyn esimerkin pohjalta tutkielmassa yhdytään siihen näkemykseen, että arvostuskäytännön merkityksen avaaminen on jäänyt varsin yleiselle tasolle välillisesti omistettujen kiinteistövarallisuuden laskennan suhteen. Esimerkissä yhtiö B:n osakkeita luovutetaan, olisi olennaista, että yhtiö B:n kokonaisvarallisuuden arvo täsmennettäisiin esimerkissä.

Kuvio 1: Esimerkki A)



Esimerkki B: Erikoissijoitusrahaston kokonaisvarat ovat viisi miljoonaa euroa. Erikoissijoitusrahaston kokonaisvaroista kaksi miljoonaa euroa koostuu rahaston suorassa omistuksessa olevista kotimaisista kiinteistöistä. Rahastolla on lisäksi välillinen kiinteistöomistus kahden kotimaisen osakeyhtiön omistusketjussa (A Oy ja B Oy). Erikoissijoitusrahasto omistaa 35 prosenttia A Oy:stä, joka omistaa 65 prosenttia B Oy:stä. B Oy:n omistuksessa on kiinteistö, jonka käypä arvo on miljoona euroa. Erikoissijoitusrahaston välillisen kiinteistöomistuksen arvo on 227 500 euroa ($0,35 * 0,65 * 1\,000\,000\text{€}$). Rahaston viiden miljoonan euron kokonaisvaroista alle puolet (kaksi miljoonaa + 227 500 euroa) koostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta¹⁹⁹.

Kuvio 2: Esimerkki B)

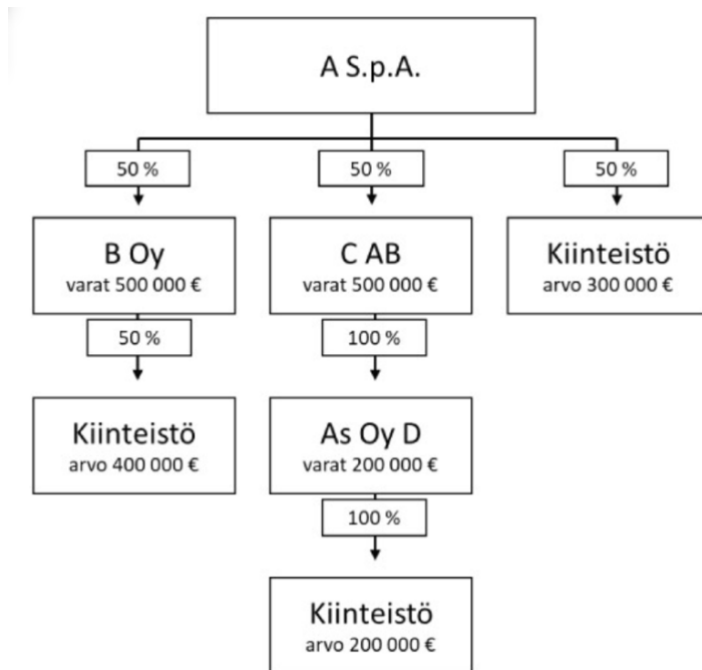


Esimerkki C: Lisäksi elinkeinoverolain kommentaarissa esiintynyt esimerkki havainnollistaa moniportaisen välillisen kiinteistöomistuksen laskentatapaa. Esimerkissä A S.p.A. omistaa puolet kahden osakeyhtiön osakekannasta sekä puolet Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä. A S.p.A.:n kokonaisvarat ovat $500\,000\text{€} / 50\% + 500\,000\text{€} / 50\% + 300\,000\text{€} / 50\%$ eli yhteensä 650 000 €. A S.p.A.:n kokonaisvaroista 150 000 € muodostuu sen suoraan omistamasta Suomessa olevasta kiinteistöstä ja 100 000 € B Oy:n kautta välillisesti omistamasta kiinteistöstä ($400\,000\text{€} / 50\% / 50\%$) ja 100 000 € C AB:n ja As Oy D:n kautta välillisesti omistamasta kiinteistöstä ($200\,000\text{€} / 100\% / 100\% / 50\%$). Näin A

¹⁹⁹ Esimerkki julkaisusta *Nykänen – Urpilainen 2023a* s, 409.

S.p.A.:n kokonaisvaroista 350 000 € eli noin 53,8 prosenttia muodostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta ja yhtiön osakkeen luovutuksesta saatu voitto on Suomesta saatua tuloa²⁰⁰.

Kuvio 3:²⁰¹ Esimerkki C) Moniportainen välillinen kiinteistöomistus



Edellä esitetyt esimerkit huomioiden on siis todettava, että kokonaisvarojen laskennan pohjana toimii sen entiteetin oma tase, josta osake, osuus tai muu vastaava on luovutettu, kun taas välillisiä kiinteistöomistuksia laskettaessa omistusosuudet tulee lisäksi vielä kertoa, jotta saadaan täsmällinen luku kiinteistöomistuksista. Nämä välillisesti omistetut kiinteistöt eivät kuitenkaan näy luovuttavan entiteetin kokonaisvarallisuudessa, kuten edellä esitetyssä moniportaisen omistuksen kaaviossa on esitetty.

Esimerkiksi *Urpilainen* ja *Nykänen* ovat tulkinneet artikkelissaan, että lainkohdan sanamuoto ja tarkoitus huomioon ottaen säännöstä on syytä tulkita siten, että kokonaisvaroihin luetaan kaikki varat, joilla on varallisuusarvoa. Näin esimerkiksi aktivoidut, pitkävaikutteiset menot kuuluvat kokonaisvaroihin.²⁰² Muita kokonaisvarallisuuteen katsottavia eriä taseella on muun muassa aineettomat oikeudet ja

²⁰⁰ Esimerkki teoksesta *Nieminen – Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo*

²⁰¹ Liite 3 teoksesta *Nieminen – Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo*

²⁰² *Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 409.*

liikearvo. Vastaavasti velkoja ei pidetä kokonaisvaroihin kuuluvana eränä. Säännöksen tarkoitus ja tavoitteet huomioiden on selvää, että velkoja ei tulisi ottaa huomioon kiinteistövaroja, eikä myöskään kokonaisvaroja vähentävänä tekijänä.²⁰³

Koska säännös pohjautuu pitkälti OECD:n malliverosopimuksen artikla 13, voidaan tulkinta-apuna käyttää myös malliverosopimuksen kommentaaria²⁰⁴. Myös malliverosopimuksen kommentaarissa esitetyn näkemyksen mukaan arvon määrittelyssä ei tule ottaa huomioon velkoja tai muita vastuita, edes silloin kuin ne ovat kiinnitetty vakuudeksi kyseiseen kiinteään omaisuuteen²⁰⁵. Tulkinta on mielestäni aiheellinen ensinnäkin siitä syystä, että velat huomioon ottamalla säännöksen perimmäinen tarkoitus, eli kiinteistön luovutusvoittojen verotusoikeus ei toteutuisi, mikäli kiinteistöjen ja kokonaisvarojen arvosta sulaisi merkittävästi varallisuutta velkojen vuoksi. On kuitenkin todettava, että velkojen käsittely olisi ollut suotavaa nostaa esiin hallituksen esityksessä.

Hallituksen esityksessä todetaan, että kokonaisvarallisuuden käsite sisältyy jo nykyisellään lain sanamuotoon²⁰⁶. Ennen nykyisen lain säätämistä kokonaisvarallisuuden käsitteestä on keskusteltu tulo- ja varallisuuslain esitöiden yhteydessä vuonna 1974. Lain valmistelussa esiintyneissä kannanotoissa²⁰⁷ ilmenee, että 50 % säännön laskentatavan tarkennusta on toivottu muun muassa verotuksen keskeisten periaatteiden, eli ennustettavuuden sekä oikeusvarmuuden nimissä. Kokonaisvarojen laskenta on hyvin olennainen, ellei jopa tärkein osa kokonaisuutta, sillä se määrittää, tuleeko saatu tulo verotettavaksi. Mikäli kiinteistö- ja kokonaisvarallisuuden laskenta epäonnistuu, voi vaarana olla, että luovutusvoitto jää verottamatta. Tämä voi johtaa pahimmillaan jopa veronkorotuksiin, mikäli myöhemmin ilmenee, että saatu tulo olisikin ollut veronalaista Suomessa. Lisäksi on huomattava, että verotettavan tuloa saaneen kirjanpito on mitä todennäköisimmin laskettu ulkomaisten laskentatapojen mukaan, jolloin saattaa olla mahdollista, että jotakin varallisuuserää käsitelläänkin eri tavalla, kuin sen todellinen luonne on, esimerkiksi velkojen tai kiinteistöjen sekä koneen ja kaluston suhteen.

²⁰³ Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 409.

²⁰⁴ Verohallinto 2023c, kohta 2: Verotus- ja oikeuskäytännössä omaksutun linjauksen mukaan OECD:n malliverosopimuksen kommentaarille voidaan antaa painoarvoa verosopimusta tulkittaessa.

²⁰⁵ OECD malliverosopimus 2017, kohta 28.4.

²⁰⁶ HE 279/2022, s. 15.

²⁰⁷ Ks. esimerkiksi Suomen Veroasiantuntijat ry lausunto s. 2.

Tulkinnanvaraista on myös, tuleeko pörssinoteeratun yhtiön mahdollinen kiinteistövarallisuus laskea mukaan noteeraamattoman toimijan välilliseen kiinteistöomistukseen. Mikäli noteeratun yhtiön noteeraamattomien osakkeet tai osuussarjat luovutetaan, ei kiinteistövarallisuuden laskennassa tule nähdäkseni ottaa huomioon noteeratun yhtiön kiinteistövarallisuutta, koska tämä on rajattu säännöksen ulkopuolelle. Näkökulma saa tukea TVL 10 §:n 10 kohdan aiemman sanamuodon oikeuskäytännöstä. Aiemmin esitetty päätös KHO 2013:101, jossa välillisesti omistettu kiinteistöomaisuus jätettiin kokonaisvarojen laskennan ulkopuolelle siksi, että se ei alun perinkään sisältynyt sanamuodon mukaisesti säännöksen soveltamisalaan. KHO linjasi, ettei TVL 10 §:n 10 tule kuitenkaan tulkita sanamuotoaan laajemmin²⁰⁸. Vaikka kyseinen päätös ei täysin verrannollinen olekaan, voidaan siitä kuitenkin ymmärtää tulkintalinja siihen, ettei säännöksen soveltamisalan ulkopuolella olevien yhtiöiden tai vastaavien varallisuutta tule sotkea soveltamisalaan kuuluvien verovelvollisten laskelmiin.

Nähdäkseni kokonaisvarallisuuden käsitteen määrittelyssä voidaan myös tukeutua varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentin merkityssisältöön, vaikka säännös poikkeaaakin toiminnan luonteen vaatimuksen suhteen TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan sisällöstä²⁰⁹. Hallituksen esityksessä 125/2012 todetaan, että kiinteistövarallisuuden osuus yhtiön kokonaisvaroista on tarkoitettu vastaamaan 10 §:n 10 kohdan tarkoittamaa osuutta²¹⁰. Siten VSVL:n 18 §:n 2 momentin laskentaperiaatteita voitaneen käyttää tukena kiinteistöomistuksen sekä kokonaisvarallisuuden määrittämiseen. VSVL:n mukainen kokonaisvarallisuuden määrittäminen tapahtuu luovutushetken käyvän arvon mukaan²¹¹. Näin ollen, että edellä esitetty tulkinta kokonaisvarallisuuden laskentaperiaatteista vastaa VSVL:n 18 §:n 2 momentin mukaista tulkintatapaa. On lisäksi todettava, että myös VSVL:n 18 §:n 2 momentin tulkinnassa korostuu samat tulkintaongelmat. Esimerkiksi *Hietala* ja *Pettersson* toteavat artikkelissaan, että varojen arvostaminen on vaikeaa ja

²⁰⁸ Ks. lisää KHO 2013:101 perustelut.

²⁰⁹ Ks. *Viitala* 2022, s. 68; VSL 18.2 §:ssä arvioidaan varojen koostumuksen lisäksi yhtiön toiminnan tosiasiallista luonnetta, jonka tulee muodostua pääosin kiinteistöjen omistamisesta ja hallinnasta. Vastaavasti TVL 10 §:n 10 kohdan arviointi perustuu vain varojen koostumukseen.

²¹⁰ Ks. HE 125/2012, s. 17. Myös *Määttä – Torkkel* 2023, s. 152. tunnistavat VSVL 18.2 §:n ja TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisalan ”yhtymäkohdan”.

²¹¹ Verohallinto 2024a, 7.1.4. kohta.

subjektiivista, erityisesti aineettoman omaisuuden arvonmäärityksen suhteen. Lisäksi artikkelissa nostetaan esiin kiinteistöjen arvon vaihtelu tilikauden aikana, jos esimerkiksi luovutus tapahtuu keskellä tilikautta²¹². Samat tulkintaongelmat esiintyvät myös TVL 10 §:n 10 a kohdan suhteen.

2.4.6 Luovutusvoiton verotus

Tässä yhteydessä on myös oleellista pohtia, mitä vähennyksiä luovutusvoitosta saadaan tehdä. Hankintamenon määrittelyyn sovellettavat periaatteet riippuvat siitä, sovelletaanko entiteettiin EVL:n vai TVL:n mukaisia verotusperiaatteita. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoiton sekä tappion verotukseen sovelletaan TVL 40-50 §:n mukaisia säännöksiä²¹³. Kyseiset säännökset sääntelevät esimerkiksi voiton veronalaisuudesta, voiton laskemisen periaatteista ja luovutustappioiden käsittelystä. Luonnollisten henkilöiden luovutusvoitto voidaan laskea TVL 46.1 §:n mukaan kahdella eri tavalla, eli joko todellista hankintamenoa tai hankintameno-olettamaa käyttämällä. Hankintameno-olettamassa suoraan tai välillisesti omistetun kiinteistöomaisuuden luovutusvoitosta voidaan vähentää 20 %, mikäli luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla alle 10 vuoden ajan, ja vastaavasti 40 %, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalle yli 10 vuoden ajan²¹⁴. TVL:n 46 §:n 1 momentin mukaan verotettavan luovutusvoiton määrä voidaan laskea myös vähentämällä luovutushinnasta todellisen jäljellä olevan hankintamenon sekä voiton hankkimisesta syntyneiden menojen määrän.²¹⁵

Vastaavasti EVL:n tulolähteeseen kuuluvaan luovutusvoittoon luetaan EVL 28.1 §:n mukaan poistamaton hankintameno sekä mahdolliset voiton hankkimisesta syntyneet menot. TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan tilanteessa tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kiinteistön sekä säännöksen soveltamisalaan kuuluvien osakkeiden, osuuksien ja muiden luovutuksien myyntihinnasta vähennetään todellinen hankintameno ja voiton hankkimisesta syntyneet kustannukset. Esimerkiksi aiemmin esitetyssä keskusverolautakunnan ennakkoratkaisussa KVL 53/2023 aurinkovoimapuiston

²¹² *Hietala – Pettersson* 2013, s. 250.

²¹³ *Viitala ym.* 2022, s. 44.

²¹⁴ Ks. TVL 46.1 §:n sanamuoto.

²¹⁵ *Nykänen* 2004, s. 133.

rakentamiskustannukset tuli aktivoida omaisuuden hankintamenoon EVL 14 §:n 1 momentissa määritettyjen periaatteiden mukaisesti²¹⁶. Lisäksi koska tapauksen rakennuksen aikaiset korkomenot aktivoitiin kirjanpidossa, ne oli luettava hyödykkeen hankintameno. Siltä osin, kun aktivoituja korkomenoja ei voitu välittömästi kohdistaa tiettyyn omaisuuserään, ne voitiin vähentää verotuksessa erikseen.

Elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeiden²¹⁷ luovutusvoitto voi lisäksi muodostua verovapaaksi EVL 6 b §:n edellytysten täytyessä. EVL 6 b §:n mahdollistaman luovutusvoittojen verovapauden edellytyksenä on, että verovelvollinen on omistanut käyttöomaisuusosakkeet vähintään vuoden ajan, ja yhtiö omistaa vähintään 10 % osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta. Lisäksi luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei saa olla kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta käsittää tosiasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa.²¹⁸ On huomattava, että varsinaista liiketoimintaa²¹⁹ harjoittavaa yhtiötä ei tule pitää kiinteistöyhtiönä, vaikka sillä olisi merkittäviäkin kiinteistöomistuksia. Kiinteistövarallisuus voi siten muodostua yhtiön varsinaisen liiketoiminnan käytössä olevista toimitiloista.²²⁰ Viimeisenä edellytyksenä on, että luovutuksen kohteena oleva yhtiö on kotimainen tai emoyhtiöyhtiödirektiivin 2 artiklan tarkoittama yhtiö²²¹. Säännöstä sovelletaan myös verosopimusvaltioissa asuviin yhtiöihin, joiden jakamaan osinkoon sovelletaan verosopimusta. Soveltamisala ulottuu siten laajasti myös kansainvälisiin yhtiöihin.

Merkitystä tällä on TVL 10 §:n 10 a kohdan tulkinnan kannalta erityisesti silloin, kun luovutusvoitto katsottaisiin EVL 6 b §:n perusteella verovapaaksi, mutta vastaavasti TVL 10 §:n 10 a mukaan verotettavaksi luovutusvoitoksi. Tällainen tilanne voi syntyä silloin, jos EVL 6 b §:n mukaan yhtiön ei katsota harjoittavan sellaista kiinteistöjen omistamista tai hallintaa, jonka mukaan yhtiö tulkittaisiin kiinteistöyhtiöksi. Esimerkiksi hotellitoimintaa harjoittavien yhtiöiden ei katsota olevan kiinteistöyhtiöitä, vaikka taseen varallisuudesta merkittävä osuus koostuisikin hotellikiinteistöistä, sillä

²¹⁶ Ks. KVL 53/2023 perustelut.

²¹⁷ Ks. lisää käyttöomaisuusosakkeiden määrittelystä *Andersson – Penttilä* 2014, s. 229–233.

²¹⁸ *Andersson – Penttilä* 2014, s. 211–212.

²¹⁹ Ks. *Hietala – Pettersson* 2013, s. 248; Varsinaisella liiketoiminnalla tarkoitetaan kaikkea muuta, kuin kiinteistöliiketoimintaa, kuten esimerkiksi kiinteistön vuokrausta.

²²⁰ HE 125/2022, s. 11. ja *Hietala – Pettersson* 2013, s. 248–249.

²²¹ *Andersson – Penttilä* 2014, s. 211–212.

hotellikiinteistöjä käytetään liiketoimintaan²²². Kuitenkin TVL 10 §:n 10 a sisältämä 50 % kynnysarvo voi johtaa siihen, että osakkeiden luovutus muodostuukin veronalaiseksi, koska yhtiö tulkitaan säännöksen mukaan kiinteistöjä omistavaksi verovelvolliseksi, jos esimerkiksi taseen varallisuus koostuu edellä mainituista hotellikiinteistöistä. Tällainen tulkinta on vastoin EVL 6 b §:n tarkoitusta. Säännösten tulkinta voi johtaa ristiriitaisiin lopputulemiin²²³.

Hallituksen esitys ei myöskään ota kantaa siihen, miten verotettava tulo lasketaan. Erityisesti yhteisöjen tulo verotus voi osoittautua haasteelliseksi, sillä elinkeinoverolain mukaan tuloksenlaskenta toimitetaan pääsääntöisesti verovelvollisen kirjanpidon pohjalta, joka on toimitettu kirjanpitolain säännösten mukaisesti. Rajoitetusti verovelvollisten saaman luovutusvoiton laskenta pohjautuu kuitenkin lähtökohtaisesti toisen valtion kirjanpitoon, jolloin pohdittavaksi jää, voidaanko verotus tästä huolimatta toimittaa tällaisen kirjanpidon pohjalta. Erilaiset määrittelyt sekä mittaustavat²²⁴ voivat poiketa huomattavastikin toisistaan, joka voi aiheuttaa ongelmia verotettavan tulo laskennassa, esimerkiksi todellisen hankintamenon suhteen.

Mikäli entiteetin katsotaan harjoittavan elinkeinotoimintaa, elinkeinotoiminnan tulo verotetaan 20 % yhteisöverokannalla. Vastaavasti mikäli kyseessä on luonnollinen henkilö, henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluva luovutusvoitto verotetaan tuloverolain säännösten mukaisesti pääomatulona²²⁵. On lisäksi huomattava, että TVL:n säännöksiä sovelletaan myös tilanteisiin, jossa luovutettu osake, osuus tai oikeus kuuluu verovelvollisen muun toiminnan tulolähteen tuloihin. Sitä sovelletaan myös keskinäisten kiinteistöyhtiöiden sekä asuntoyhtiöiden verotuksessa, sillä kyseiset yhtiöt eivät tyypillisesti harjoita liiketoimintaa, eivätkä siten ole EVL:n alaisia²²⁶. Lisäksi

²²² Hietala – Pettersson 2013, s. 248–249.

²²³ Tutkielman rajaus huomioon ottaen aihetta ei ole mahdollista tarkastella tämän enempää. Kyseessä on kuitenkin merkittävä luovutusvoittojen verotukseen vaikuttava säännös, jonka vuoksi sen esiin tuominen on ollut perusteltua, sillä se saattaa vaikuttaa yhtäältä rajoitetusti verovelvollisten yhteisöjen luovutusvoittojen verotukseen.

²²⁴ Tämä herättää väistämättä kysymyksen, voiko kokonaisvarallisuuden määrittelyssä ilmetä valtioiden välisiä eroja, jos esimerkiksi jokin velan luonteinen erä tulkittaisiinkin laskennassa huomioitavaksi omaisuudeksi.

²²⁵ Ks. Andersson – Penttilä 2014, 72–73.

²²⁶ Ks. Andersson – Penttilä 2014, s. 39.

henkilöyhtiön osuuden luovutus verotetaan tuloverolain säännösten mukaisesti osakaskohtaisesti samoilla periaatteilla, jakamalla tulo pääomatuloksi ja ansiotuloksi²²⁷.

Myös verotusmenettelyyn liittyvät näkökulmat uupuvat hallituksen esityksestä. Vaikka lain muutoksella ei puututtakaan verotusmenettelyllisiin seikkoihin, vaan Suomesta saadun tulon määrittelyyn, kytkeytyy siihen kuitenkin myös verotuksen toimittamiseen liittyvät näkökulmat, jotka olisi ollut mielestäni perusteltua täsmentää lain esitöissä. Lausuntokierroksella esiintyneissä palautteissa on toivottu esimerkiksi selvennystä siihen, milloin verovelvollisen veroilmoituksen määräpäivä on²²⁸. Toisaalta, koska saatu tulo verotetaan VML:n säännösten perusteella, eli samalla tavalla kuin yleisesti verovelvollisiltakin, voidaan päätellä, että verotusmenettelyssä noudatetaan samoja periaatteita, eikä näiden esiin tuominen ole katsottu olevan tarpeellista toistamiseen hallituksen esityksessä. Verotuksen toimittamisen laiminlyönti voi kuitenkin johtaa verovelvollisen kannalta ikäviin seuraksiin, sillä mikäli verovelvollinen ei ole täyttänyt ilmoitusvelvollisuuttaan, voi ilmoittamatta jääneestä tulosta seurata veronkorotus. Jo pelkästään tämän vuoksi verotusmenettelyyn liittyvien seikkojen täsmentäminen olisi ollut perusteltua.

2.4.7 Omistuksen aikaraja

Tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan mukaan luovutusvoitto katsotaan Suomessa saaduksi ”yhteisön, yhtymän tai varallisuuskokonaisuuden kokonaisvaroista muodostuu luovutuspäivänä tai jonain luovutusta edeltäneen 365 päivän aikana enemmän kuin 50 prosenttia välittömästi tai välillisesti täällä olevasta 10 kohdassa tarkoitettusta omaisuudesta”. Säännökseen tuotu ehto 50 prosentin omistuksesta luovutusta edeltäneiden 365 päivän aikana vastaa OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 4 kappaleen määräystä²²⁹. Vaikka kiinteistöomistuksen suhteellinen osuus laskisi alle 50 prosentin luovutuspäivänä, sillä ei ole merkitystä, koska määräyksen mukaisesti riittää kunhan 50 % täyttyy jonakin luovutusta edeltävänä 365 päivänä²³⁰. Säännöksen sisältämän 365 vuorokauden säännöllä pyritään estämään järjestelyt, joilla yritetään

²²⁷ Ks. Andersson – Penttilä 2014, s. 76–77.

²²⁸ Suomen Veroasiantuntijat 2022, s. 3.

²²⁹ Nieminen – Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

²³⁰ Nykänen - Urpilainen 2023a, s. 409.

välttää säännöksen soveltuminen tuloon, joka muuten katsottaisiin Suomessa verotettavaksi²³¹. Näin voidaan ottaa huomioon tilanteet, jossa omaisuutta siirrettäisiin yhteisöön ennen yhteisön osakkeiden, osuuksien tai muiden vastaavien oikeuksien luovutusta²³². Esimerkiksi omaisuuden lisäyksillä voitaisiin laimentaa kokonaisvarallisuuden osuutta siten, ettei kiinteän omaisuuden osuus ylittäisikään vaadittua 50 % raja-arvoa kokonaisvarallisuudesta.

Käytännön haasteeksi muodostuu se, että osuudenomistajan tulee tietää varojen koostumus luovutushetkestä vuosi taaksepäin²³³. Omistuksen suhteiden laskeminen aikaraja huomioon ottaen voi vaikeutua esimerkiksi yritysjärjestelyiden vuoksi, jolloin myös varojen koostumus saattaa muuttua olennaisestikin²³⁴. On todennäköistä, että yritysten varallisuuteen liittyy usein merkittäviäkin kiinteistöomistuksia. Ongelmaksi voi muodostua esimerkiksi se, miten yritysjärjestelyn vaikutus otetaan huomioon käytännössä²³⁵. Verovelvollisen tulee tällöin tietää varojen koostumus ennen ja jälkeen yritysjärjestelyiden, mikäli ne ovat tapahtuneet luovutuksesta vuoden sisällä. 365 päivän aikarajaan sekä yritysjärjestelyihin liittyy myös yliverotuksen vaara. Esimerkiksi Scherleitner toteaa lausunnossaan, että 365 päivän sisällä tapahtuneet peräkkäiset välilliset luovutukset voivat johtaa tilanteeseen, jossa luovutus muodostuu veronalaiseksi, vaikka yksikkö ei omistaisikaan enää kiinteää omaisuutta²³⁶. On perusteltua pohtia, miksei yliverotuksen vaaraa ole nostettu esiin lain esitöissä. Yritysjärjestelyissä voidaan tehdä useita luovutuksia, mikä voi johtaa kohtuuttomiin veroseuraamuksiin.

Toinen huomio omistuksen aikarajasääntöön on kiinteistöjen käypien arvojen muutokset. Jo lausuntokierroksella esitetystä huomiosta²³⁷ on pohdittu, miten aikarajasääntö toimii markkinatilanteessa, jossa esimerkiksi kiinteistösijoituksen arvo nousee hetkellisesti, ylittäen 50 % rajan. Tämä aiheuttaa epävarmuutta siitä, onko

²³¹ HE 279/2022, s. 19.

²³² HE 279/2022, s. 10.

²³³ Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 410.

²³⁴ Nykänen - Urpilainen 2023a, s. 410.

²³⁵ Nieminen - Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

²³⁶ Scherleitner 2022, s. 3; ”Jos A Co. ei omista mitään muuta kuin B Co:n osakkeet, ja B Co. ei omista mitään muuta kuin kiinteistöjä Suomessa, sitten sekä A:n osakkeiden luovutus että B:n osakkeiden luovutus verotettaisiin, saman kiinteistöiden suoran ja epäsuoran omistuksen perusteella Suomessa”

²³⁷ Ks. Elinkeinoelämän keskusliitto 2022, s. 2.

verovelvollisuus syntynyt hetkellisen arvon nousun vuoksi. On todettava, että arvonnousujen huomioiminen saattaa olla lähes mahdotonta, huomioon ottaen verovelvollisen saatavilla olevat resurssit. On hyvin todennäköistä, että verovelvollinen ei useimmissa tilanteissa edes tiedä, että osakkeen, osuuden tai oikeuden luovutuksesta saatu voitto olisi Suomessa veronalaista tuloa²³⁸. Lienee todennäköistä, että varojen arvostus tapahtuu verovelvollisilla tilinpäätöksen luonnin yhteydessä, eikä omaisuuden arvoa tarkastella juurikaan tämän ulkopuolella.

3 Ulkomaisten kiinteistösijoittajien rinnastuminen kotimaisiin sijoitusrahastoihin TVL 20 a §:n perusteella

3.1 Yleistä sijoitusrahastojen verovapaudesta

Kiinteistösijoitusten verokohtelu riippuu siitä, mistä oikeudellisessa muodossa kiinteistösijoitus on tehty²³⁹. Suomesta saadut kiinteistötulot voivat jäädä verottamatta myös muista syistä - kuten esimerkiksi silloin, kun kiinteistösijoituksen tehnyt entiteetti rinnastetaan verovapaaksi erikoissijoitusrahastoksi. Kiinteästä omaisuudesta saadun kiinteistötulon verottaminen saattaa näin ollen estyä, jos ulkomainen sijoitusrahasto rinnastuu Suomen verosta vapautettuun toimijaan tuloverolain säännösten perusteella. Siten TVL 10 §:n 10 a kohdan mukaista luovutusvoiton verotusoikeutta voidaankin soveltaa vain, rahasto-osuuden luovuttaja ei ole rinnastettavissa EU-oikeuden perusteella verovapaaseen toimijaan²⁴⁰. Tutkielman koon vuoksi EU-oikeuden syvempi tarkastelu ei ole mahdollista, mutta aihe on kuitenkin perusteltua ottaa esille, sillä EU-oikeus vaikuttaa niin TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohtien kuin TVL 20 a §:n kohdan soveltamisalaan. Tarkastelemme myös luvussa viisi TVL 10 §:n 10 a kohdan sisältämää ristiriitaa EU-oikeuden suhteen.

Seuraavassa luvussa tarkastellaan lyhyesti sitä, milloin ja millä perusteella ulkomaiset sijoitusrahastot voivat olla Suomessa verovapaita TVL 20 a §:n perusteella. TVL 20 a §:n ja EU-oikeuden mahdollistama rahastojen verovapaus kohdistuu ulkomailla asuvien

²³⁸ Näin toteaa myös *Nieminen - Nykänen 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.*

²³⁹ HE 279/2022, s. 17.

²⁴⁰ VaVM 38/2022, s. 3.

kiinteistösijoittajien rahastoista saamiin kiinteistötuloihin, kuten esimerkiksi kiinteistön myynnistä saatuihin luovutusvoittoihin.

3.2 TVL 20 a §:n verovapauden edellytykset

Vuonna 2020 voimaan astunut TVL 20 a § sääntelee sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen, kiinteistörahastojen ja edellä mainittujen alarahastojen verovapaudesta. Lakimuutosta ennen verolainsäädännössä ei erikseen määritelty siitä, millä tavoin ulkomaista Suomeen sijoittavaa sijoitusrahastoa kohdellaan verotuksen suhteen Suomessa, ja tulkinta pohjautui lähinnä tapauskohtaiseen arviointiin²⁴¹. Lisäksi säännöksen voimaantulon myötä tuloverolakiin sisällytettiin sijoitusrahaston käsite²⁴². Ulkomainen kiinteistösijoitusrahasto katsotaan Suomessa verovapaaksi yhteisöksi seuraavien TVL 20 a §:n verovapauden edellytykset täyttäessä. Tämä perustuu EUT:n oikeuskäytännöstä sekä KHO:n ratkaisutoiminnassa²⁴³ omaksuttuun tulkintaan, jonka mukaan ulkomaista yhteisöä, joka vastaa keskeisiltä ominaisuuksiltaan kotimaista verosta vapautettua yhteisöä, tulee kohdella verovapaana, kuten kotimaista vastaavaa yhteisöä. Tarkastelemme seuraavaksi säännöksen edellytyksiä lyhyesti, jonka jälkeen tarkastelu keskittyy EU-oikeuden merkitykseen.

TVL 20 a §:n 1 momentin mukaan sijoitusrahasto tai sitä vastaava sopimusperusteinen ulkomainen avoin sijoitusrahasto, jolla on vähintään 30 osuudenomistajaa, on tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaa. Sijoitusrahastolla tarkoitetaan sijoitusrahoituslain 1 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista sijoitusrahastoa. Sijoitusrahasto voi koostua yhdestä tai useammasta alarahastosta²⁴⁴. TVL 20 a §:n 1 momentin mukaisen sijoitusrahastojen verovapauden edellytykset koskevat siten sijoitusrahaston avoimuutta²⁴⁵, sopimusperusteisuutta sekä osakkeenomistajien vähimmäislukumäärää. Osuudenomistajien vähimmäisvaatimuksella pyritään varmistamaan se, että kyseessä on aito yleisöltä kerättyjen varojen yhteissijoittaminen. Säännöstä sovelletaan EU- ja ETA- valtioiden lisäksi myös ETA-valtioiden

²⁴¹ Ks. HE 304/2018, s. 46 ja 49.

²⁴² Ks. HE 304/2018, s. 52–53.

²⁴³ Ks. esimerkiksi KHO 2015:9 ja 2010:15.

²⁴⁴ Ks. HE 304/2018, s. 53.

²⁴⁵ HE 304/2018, s. 53; Sijoitusrahastojen avoimuudella tarkoitetaan avoimuutta yleisölle sekä velvollisuutta laskea liikkeeseen osuuksia ja lunastaa osuuksia.

ulkopuolisiin rahastoihin silloin, kun se täyttää TVL 20 a §:n 1 momentin edellytykset sekä lisäedellytyksen, että sijoitusrahastosta on saatavilla TVL 20 a §:n 5 momentin edellyttämä Suomen ja rekisteröintivaltion välinen sopimus tietojenvaihdosta, sekä että rekisteröintivaltiosta on saatavilla riittävän tiedot verovapauden edellytysten arvioimiseksi.²⁴⁶

TVL 20 a §:n 2 momentissa säädetään erikoissijoitusrahastojen sekä vastaavien ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen verovapaudesta. Erikoissijoitusrahastolla tarkoitetaan AIFM-direktiivin tarkoittamaa vaihtoehtorahastoa. Se eroaa edellä kuvatuista rahastoista muun muassa siten, että erikoissijoitusrahastot ovat tarkoitettu pääsääntöisesti ammattilaisille sijoittajille, jonka vuoksi ne eivät välttämättä ole avoimia yleisölle. TVL 20 a §:n 2 momentin mukaan erikoissijoitusrahasto katsotaan verovapaaksi samoin edellytyksin, kuin TVL 20 a §:n 1 momentissa, eli jos erikoissijoitusrahasto on avoin ja sillä on vähintään 30 osuudenomistajaa. Hallituksen esityksessä todetaan, että avoimuuden vaatimukset voivat täytyä, vaikka erikoissijoitusrahastoa ei tarjottaisikaan yleisölle.²⁴⁷ Kuten edellä todettua, vaatimukset eivät kuitenkaan välttämättä täyty erikoissijoitusrahastojen luonteen vuoksi. Vaikka erikoissijoitusrahasto ei täyttäisi avoimuuden vaatimusta tai osuudenomistajia olisi alle 30, erikoissijoitusrahastoa voidaan silti pitää verovapaana, mikäli TVL 20 a §:n 3 momentin mukaiset lisäedellytykset täyttyvät. TVL 20 a §:n 3 momentti sisältää kolme lisäedellytystä; 1) Vähintään kolme neljäsosan vuosittainen voitonjakopakko²⁴⁸, 2) Vähintään kahden miljoonan euron suuruinen pääoma ja 3) vaatimus siitä, että kaikki osuudenomistajat ovat AIFM-lain 16 a luvun 4 §:n tarkoittamia sijoittajia, eli käytännössä ammattimaisia sijoittajia tai ammattimaisiin sijoittajiin rinnastettavia varakkaita yksityishenkilöitä²⁴⁹. Siten osuudenomistajia voi olla vähemmänkin kuin 30, jos osuudenomistaja täyttää ammattimaisen sijoittajan edellytykset²⁵⁰.

Tutkielman kannalta olennainen kiinteistösijoittajia koskeva TVL 20 a §:n 4 momentti sääntelee kiinteistösijoitusrahastojen tulon verovapauden edellytyksistä. Kiinteistörahastolla tarkoitetaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin

²⁴⁶ Ks. HE 304/2018, s. 53 ss.

²⁴⁷ Ks. HE 304/2018, s. 55.

²⁴⁸ Realisoitumattomia arvonnousuja ei lasketa tähän.

²⁴⁹ HE 304/2018, s. 57.

²⁵⁰ HE 304/2018, s. 57.

sijoittavia erikoissijoitusrahastoja tai sitä vastaavia ulkomaisia sopimusperusteisia erikoissijoitusrahastoja. Kiinteistörahastolain (1173/1997) 1 §:n mukaan kiinteistörahoitustoiminta määritellään toiminnaksi, jossa yleisöltä hankitut varat sijoitetaan kiinteistörahaston toimesta edelleen pääsääntöisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistöjalostamisen tarkoituksessa.²⁵¹ Pääasiallisesti kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto voi lisäksi sijoittaa kiinteistörahastolain 15 §:n 5 momentin perusteella enintään yhden viidesosan varallisuudestaan rakentamistoimintaan. Esimerkiksi tapauksessa KHO 2022:138 luxemburgilaista sopimusperusteista kiinteistöihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa ei rinnastettu TVL 20 a §:n mukaiseksi verovapaaksi kotimaiseksi erikoissijoitusrahastoksi, koska KHO katsoi alarahaston harjoittavan merkittävää rakennustoimintaa, ja alarahaston varallisuudesta yli yksi viidesosaa koostui rakentamistoiminnasta. TVL 20 a §:n 4 momentin mukaan verovapauden edellytyksenä on lisäksi, että kiinteistösijoitusrahasto jakaa vuosittain osuudenomistajilleen²⁵² vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan pois lukien realisoimattomat arvonnousut²⁵³. Suomen verotusoikeus saatuun kiinteistötuloon muodostuu varsin kapeaksi TVL 20 a §:n tai EU-oikeuden perusteella tilanteissa, jossa esimerkiksi rahasto omistaa kiinteistöt suoraan tai keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön kautta²⁵⁴. Siten myöskin rahaston osuuden luovutuksista saadut tulot muodostuvat verovapaiksi edellä mainitussa tilanteessa, vaikka yksikön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 % muodostuisikin suoraan tai välillisesti Suomessa olevista kiinteistöistä. Tällöin kaikki tulot jäävät verotusoikeuden ulkopuolelle.

3.3 EU-oikeuden merkitys TVL 20 a §:n tulkinnassa

Suomen laajasta välittömien verojen suvereniteetista huolimatta Euroopan unionin jäsenyys saattaa rajoittaa jäsenvaltion sisäistä verolainsäädäntöä siltä osin, kuin se on välttämätöntä sisämarkkinoiden kannalta²⁵⁵. Ulkomaisen sijoittajan verokohtelu rajat ylittävissä tilanteissa määräytyykin kansallisten lakien sekä mahdollisen

²⁵¹ HE 304/2018, s. 57.

²⁵² Ks. HE 304/2018, s. 57; Osuudenomistajien lukumäärällä ei ole merkitystä suhteessa voitonjakovaatimukseen. Ks. myös KHO 2022:139 perustelut.

²⁵³ Nykänen – Urpilainen 2023b, s. 12.

²⁵⁴ Nieminen – Nykänen 2020, s. 292–293.

²⁵⁵ Helminen 2025, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet - Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – EU-vero-oikeus – EU-vero-oikeuden käsite.

verosopimuksen lisäksi EU-oikeuden vaikutuksesta²⁵⁶. EU-oikeuden etusija velvoittaa jäsenvaltioita soveltamasta tai säätämästä sellaisia lakeja, jotka ovat ristiriidassa EU-oikeuden kanssa.

TVL 20 a §:ää pidetään ongelmallisena EU-oikeuden kannalta, sillä sen nähdään olevan osin ristiriidassa EU-oikeuden kanssa. Keskeisimmät tulkintaongelmat ovat liittyneet oikeudellisiin muotoihin, kuten esimerkiksi siihen, voidaanko ulkomaisten rahastojen verovapaus sitoa vaatimukseen, että rahaston tulisi olla sopimusperusteinen²⁵⁷. EUT on tulkinnut useissa ratkaisuisaan kansallisten verolainsäädännösten yhteensopivuutta, erityisesti sijoittautumisvapauden sekä pääomien vapaan liikkuvuuden kannalta.

Esimerkiksi EUT:n ratkaisussa A SCPI (C-342/20) oli kyse Ranskan oikeuden mukaan perustetusta sekä Ranskassa sijaitsevasta vaihtuvapääomaisesta kiinteistösijoitusyhtiöstä A, joka sijoitti euroalueella sijaitseviin kiinteistöihin. Ranskan lainsäädännön mukaan A oli sijaintivaltiossaan läpivirtausyksikkö, joka ei ole tuloverovelvollinen. A:n verotus toimitettiin osakkeenomistajien tasolla. Verohallinto katsoi, että A SCPI ei rinnastunut kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon sen vuoksi, että A SCPI ei ollut sopimusperusteinen sijoitusrahasto, vaan rinnastui keskeisiltä ominaisuuksiltaan lähinnä suomalaiseen yhteisöön. Helsingin hallinto-oikeuden esittämässä ennakkoratkaisupyynnöstä EUT:lle oli kyse siitä, onko SEUT 49, SEUT 63 ja SEUT 65 artikloja tulkittava siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan ainoastaan sopimusperusteiset ulkomaiset avoimet sijoitusrahastot voisivat rinnastua verosta vapautettuun suomalaiseen sijoitusrahastoon.²⁵⁸ EUT tarkasteli ennakkoratkaisua pääomien vapaan liikkuvuuden kannalta. EUT totesi antamassaan tuomiossaan, että *”pääomien vapaa liikkuvuus menettäisi merkityksensä, jos ulkomaiselta yhteissijoitukselta, joka on perustettu sen sijoittautumisjäsenvaltion lainsäädännössä sallitussa tai edellytetyssä oikeudellisessa muodossa ja joka toimii kyseisen lainsäädännön mukaisesti, evättäisiin veroetu toisessa jäsenvaltiossa, jonne se sijoittaa, pelkästään sillä perusteella, että sen oikeudellinen muoto ei vastaa oikeudellista muotoa, jota yhteissijoitusyrityksiltä edellytetään viimeksi mainitussa*

²⁵⁶ Käsitteellä EU-oikeus tarkoitetaan tässä tutkielmassa perussopimuksia sekä niiden perusteella syntyneitä oikeudellista sääntelyä EU:ssa Vastaavasti EU-vero-oikeudella tarkoitetaan niitä vero-oikeudellisia normeja, johon EU-oikeus vaikuttaa. Ks. lisää *Helminen* 2018, s. 24.

²⁵⁷ *Nykänen* 2023, s. 136.

²⁵⁸ Ks. lisää Helsingin HAO 09.07.2020 T 20/1327/3.

jäsenvaltiossa”²⁵⁹. Tuomion myötä verovapaus tulee jatkossa myöntää TVL 20 a §:n mukaisille verovapauden tunnusmerkit täyttävälle toimijoille, niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Näin myös esimerkiksi trustimuotoiset rahastot voivat muodostua verovapaiksi²⁶⁰.

Edellä esitetty kokonaisuus huomioiden on todettava, kyseessä on merkittävä TVL 10 §:n 10 ja 10 a soveltamisalaa kaventava kokonaisuus. On erittäin todennäköistä, että suurin osa Suomeen tehdyistä kiinteistösijoituksista tulee sellaisilta toimijoilta, jotka katsotaan EU-oikeuden perusteella verovapaiksi. Tuomio A SCPI (C-342/20) myötä yhä useampi ulkomainen rahasto katsotaan Suomessa verovapaaksi. Tämä herättää puolestaan kysymyksen, miksi näin merkittävä kokonaisuus on jätetty varsin niukalle huomiolle TVL 10 §:n 10 kohdan muutosta koskevissa esitöissä, sillä se koskettaa mitä todennäköisemmin suurta joukkoa kiinteistösijoittajia.

3.4 Erikoissijoitusrahastojen verotuksesta

Vakiintuneen oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden mukaan TVL 10 §:n listaa on pidettävä tyhjentävä siinä mainittujen tulotyyppien osalta, eikä sitä tule tulkita sanamuotoaan laajemmin²⁶¹. TVL 10 §:n 9 kohdan mukaan Suomesta saatua tuloa on suomalaisen sijoitusrahaston voitto-osuus, eli vuotuinen tuotto. Rahasto katsotaan suomalaiseksi, jos rahasto on yleisesti verovelvollinen. Säännöksen käsitteellä sijoitusrahasto tarkoitetaan myös erikoissijoitusrahastoa²⁶². Säännöksessä ei ole sanamuotonsa mukaisesti mainittu ulkomaiselta sijoitusrahastolta saatua voitto-osuutta, joten se jää soveltamisalan ulkopuolelle²⁶³. Siten esimerkiksi ulkomaisten Suomessa kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen jakamat tuotot ulkomaalaisille osuudenomistajille voivat jäädä verottamatta Suomessa, sillä voitto-osuuksia ei katsota Suomesta saaduksi tuloksi, vaikka vastaavassa tilanteessa suomalaisen rahaston ulkomaille asuvalle maksava voitto-osuus katsotaan Suomessa saaduksi tuloksi, jolloin rajoitetusti verovelvollinen voi joutua maksamaan tuotoistaan

²⁵⁹ Ks. A SCPI C-342/20 tuomion perustelut, kohta 61.

²⁶⁰ Nykänen 2022b, s. 276–277.

²⁶¹ Nieminen – Nykänen 2024, II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

²⁶² Nieminen – Nykänen 2024, II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

²⁶³ Ks. Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 403.

veroja Suomeen, mikäli verosopimus tämän sallii²⁶⁴. Esimerkiksi *Nykänen* toteaa artikkelissaan, että pykälän säännökset aiheuttavat tilanteita, jossa ulkomaisten rahastojen käyttämistä suositaan kotimaisen rahastojen sijasta Suomeen tehdyissä sijoituksissa²⁶⁵. Tulee kuitenkin huomata, että rahasto-osuuden luovutus katsotaan TVL 10 §:n 10 kohdan mukaisesti Suomesta saaduksi tuloksi edellytysten täytyessä, sillä kyseessä on luovutus eikä juokseva kiinteistötulo. Suomen verotusoikeuden kannalta merkitystä on täten sillä, saadaanko kiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulo juoksevana tulona vai luovutusvoittona²⁶⁶.

Koska TVL 20 a §:n 4 momentin kiinteistösijoitusrahastojen verovapauden edellytys on, että rahasto jakaa vuosittain vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan, on todennäköistä, että tulo kertyy osuudenomistajalle voitonjakopakon myötä luovutusvoiton sijaan pääosin juoksevana tulona. Näin myös mahdollinen rahasto-osuuden luovutuksesta realisoituva tulo jää vähäiseksi voitonjakopakon seurauksena, sillä voitonjakopakko rajoittaa lykkääntymisedun²⁶⁷ vaikutuksia. Siten yhdessä TVL 10 §:n 9 kohdan kanssa tilanne johtaa siihen, että ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen kautta Suomeen sijoittaneiden kiinteistösijoittajien tulo jää pääosin Suomen verotusvallan ulkopuolelle²⁶⁸. Käytännön tasolla tilanne saattaa kuitenkin olla eri, jos ulkomaiset sijoitusrahastot omistavat kiinteää omaisuutta osakeyhtiön kautta. Tällöin osakeyhtiö maksaa tulostaan verot.²⁶⁹

Nykyinen sääntely sallii tilanteet, jossa ulkomaiset kiinteistösijoittajat nauttivat verovapautta. TVL 20 a §:ää on luonnehdittu ongelmalliseksi sen vuoksi, että tulot jäävät verottamatta, mikäli ulkomainen sijoittaja toteuttaa kiinteistösijoituksena rahaston kautta²⁷⁰. Ulkomaisten sijoittajien verokohtelu poikkeaa siten vastaavista kotimaisista tilanteista. Tämä nähdään lisäksi poikkeuksena pääsääntöön, jonka mukaan kiinteistötulon verotusoikeus on tulon lähdevaltiolla²⁷¹. TVL 10 §:n 10 kohdan

²⁶⁴ Finnwatch 2024, s. 78.

²⁶⁵ *Nykänen* 2023, s. 145.

²⁶⁶ *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 406.

²⁶⁷ Lykkääntymisetu rajoittuu maksimissaan siihen osaan tilikauden voittoa, jota ei ole jaettava osuudenomistajille.

²⁶⁸ Finnwatch 2024, s. 78.

²⁶⁹ *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 406.

²⁷⁰ Finnwatch 2024, s. 80.

²⁷¹ *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 400.

uudistuksen tavoitteena on ollut veropohjan tiivistäminen siten, että se toteuttaisi kansainvälisen verotuksen peruslähtökohtaa, eli oikeutta verottaa täällä olevien kiinteistöstä saatuja tuloja²⁷². TVL 20 a § on käytännössä poikkeus tavoitteeseen. Vaikka TVL 10 §:n 10 kohta ei täysin verrannollinen olekaan, voidaan tavoitteesta kuitenkin nähdä sen keskeinen merkitys kiinteistöistä saatuihin tuloihin – oli kyseessä sitten luovutusvoitto tai muu juokseva kiinteistötulo, tulisi veropohjan olla tiivis kaikkien Suomesta saatujen kiinteistötulojen suhteen, kuitenkin EU-oikeuden asettamat vaatimukset huomioiden.

Lisäksi hallituksen esityksessä todetaan, että TVL 10 §:n 10 a kohdan muutoksen tuoma fiskaalinen merkitys on vähäinen, ja laajempi vaikutus saavutettaisiin ulkomaisten sijoitusrahastojen myyntivoittojen verovapaus poistamalla, jolloin Suomi voisi verottaa verosta vapautettujen toimijoiden luovutusvoittoja²⁷³. On selvää, että tällainen muutos edellyttäisi sääntelyn kehittämistä, joka on EU-oikeus huomioiden varsin monimutkainen kokonaisuus. Kiinteistötuloja koskevan sääntelyn kehittäminen on tunnustettu niin oikeuskirjallisuudessa kuin esimerkiksi pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa²⁷⁴. Tarkastelemme tutkimuksen luvussa viisi tarkemmin veropohjan aukkoja kiinteistörahastojen verovapauden kannalta sekä mahdollisia oikeuskirjallisuudessa esiintyneitä kehityssuuntia tulevaisuuden kiinteistösijoittajien verotukseen.

4 Verosopimukset

4.1 Monenvälinen yleissopimus ja varaumat

4.1.1 Monenvälisen yleissopimuksen tavoitteet

Monenvälinen yleissopimus (jäljempänä MLI) on luotu osana OECD:n ja BEPS²⁷⁵-projektia, joiden keskeisenä tavoitteena on veropohjan rapautumisen ja kansainvälisen voitonsiirron estäminen. BEPS-toimintasuunnitelman toimenpiteen numero 15

²⁷² HE 279/2022, s. 13.

²⁷³ HE 279/2022, s. 16.

²⁷⁴ Ks. esim. *Nykänen – Urpilainen 2023a*, s. 411 ja Valtioneuvoston julkaisuja 2023, s. 239. sekä *Petteri Orpon hallitusohjelma ”Vahva ja välittävä Suomi” 2023*, s. 239.

²⁷⁵ BEPS eli Base Erosion and Profit Shifting.

tarkoituksena oli luoda väline, jolla helpotettaisiin verosopimusten muutosten toteuttamista²⁷⁶. Koska verosopimusten muuttaminen kahdenvälisissä menettelyissä edellyttää lähtökohtaisesti verosopimusneuvotteluita, menettely ja muutosten voimaansaattaminen on ollut osittain hidasta. BEPS-projektin myötä syntynyt instrumentti MLI mahdollistaa kahdenvälisen tai monenvälisen²⁷⁷ verosopimusten mukauttamisen yhdellä monenvälisellä sopimuksella, ilman että jokaista kahdenvälistä verosopimusta tarvitsee muuttaa erikseen. MLI ei varsinaisesti muuta kahdenvälisiä verosopimuksia samalla tavalla, kuin muutospöytäkirja, vaan sitä sovelletaan varsinaisen verosopimuksen rinnalla.²⁷⁸ MLI:n avulla valtiot voivat toteuttaa verosopimukseen liittyviä toimenpiteitä yhteisten tavoitteiden, kuten perusteettomien veroetujen ehkäisemiseksi. Menettely nopeuttaa ja tehostaa muutoksien voimaansaattamista verosopimukseen.²⁷⁹ Tällä hetkellä monenvälisen yleissopimuksen on allekirjoittanut 104 valtiota²⁸⁰. Eduskunta hyväksyi vuonna 2016 tehdyn monenvälisen yleissopimuksen 13.2.2019, joka astui Suomen osalta voimaan 1.6.2019²⁸¹. Tällä hetkellä MLI on tullut tai sen tiedetään tulevan osaksi 49 verosopimussuhdetta²⁸².

4.1.2 Monenvälisen yleissopimuksen sisältö

MLI koostuu 39 artiklasta.²⁸³ Tämän tutkimuksen kannalta merkittävänä pidetään MLI:n 9 artiklaa, jossa määrätään osakkeiden ja osuuksien luovutusvoittojen verotuksesta, kun niiden arvo perustuu pääasiassa kiinteään omaisuuteen. MLI:n 9 artikla koostuu 8 kappaleesta, joiden keskeinen sisältö on perusteltua käydä lyhyesti läpi.

²⁷⁶ Ks. lisää OECD 2015.

²⁷⁷ Verosopimus voi olla kahdenvälisen lisäksi monenvälinen, kuten esimerkiksi Pohjoismaiden verosopimus.

²⁷⁸ *Ojala* 2017, s. 216.

²⁷⁹ *Ala-Lahti-Kataja* ym. 2020, s. 102.

²⁸⁰ Ks. OECD 2025. Viimeisin tilanne tarkistettu 16.2.2025.

²⁸¹ Verohallinto 2025.

²⁸² *Ojala* 2025, s. 124.

²⁸³ Ks. lisää MLI:n osista ja sisällöstä esimerkiksi *Ojala* 2017, s. 213–220, MLI explanatory statement, Valtiovarainministeriön suomenkielinen luonnos monenvälisestä yleissopimuksesta ja *Ala-Lahti-Kataja* ym. 2020, s. 201–211.

9 artiklan 1 kappale sisältää seuraavan määräyksen; ”*Provisions of a Covered Tax Agreement providing that gains derived by a resident of a Contracting Jurisdiction from the alienation of shares or other rights of participation in an entity may be taxed in the other Contracting Jurisdiction provided that these shares or rights derived more than a certain part of their value from immovable property (real property) situated in that other Contracting Jurisdiction (or provided that more than a certain part of the property of the entity consists of such immovable property (real property)):*

a) shall apply if the relevant value threshold is met at any time during the 365 days preceding the alienation; and

b) shall apply to shares or comparable interests, such as interests in a partnership or trust (to the extent that such shares or interests are not already covered) in addition to any shares or rights already covered by the provisions”²⁸⁴. 9 Artiklan 1 kappaleen soveltamisedellytyksenä on, että MLI:tä soveltavan sopimuskumppanin verosopimukseen tulee sisältyä jo valmiiksi vastaava määräys, jonka mukaan osakkeiden tai muiden osuuksien luovutuksesta saadut voitot voidaan verottaa toisessa sopimusvaltiossa, jos osakkeet tai oikeudet saavuttavat tietyn osan arvostaan kyseisessä toisessa sopimusvaltiossa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, tai jos tietty osa omaisuudesta koostuu tällaisesta kiinteästä omaisuudesta. Sanamuodon mukaisesti 9 artiklan 1 kappaletta tulee soveltaa edellytysten täytyessä niin sanotusti oletuksena, ellei osapuoli ole tehnyt varautumaa.²⁸⁵

Kappaleen 1 määräys sisältää lisäksi erityiset alavaatimukset, joilla arvioidaan kohdan 1 mukaan a) kynnyksarvon täyttymistä 365 päivän aikana, sekä b) laajennetaan soveltamisalaa erilaisten oikeudellisten muotojen, kuten esimerkiksi trustien ja yhtymien tekemiin välillisiin kiinteistösijoituksiin. Kyseisiä alavaatimuksia voidaan soveltaa 9 artiklan 2 kappaleen mukaan esimerkiksi tilanteissa, jossa esimerkiksi määräys kynnyksarvon täyttymisestä tai erilaisista oikeudellisista muodoista puuttuu verosopimuksesta. Sillä voidaan myös korvata olemassa oleva määräys²⁸⁶. On myös

²⁸⁴ MLI 2016, 9 artikla, 1 kappale.

²⁸⁵ MLI explanatory statement, s. 32-33.

²⁸⁶ MLI explanatory statement, s. 33.

mahdollista, että sopimusosapuoli on tehnyt varauman kappaleen 1 määräykseen²⁸⁷, jolloin sitä sovelletaan niin sanotusti räätälöitynä.

MLI:n 9 artiklan 3 kappale sisältää vastaavasti määräyksen, jonka mukaan sopimusosapuoli voi halutessaan soveltaa 9 artiklan 4 kappaleen valinnaista määräystä. 4 kappaleen määräyksen mukaan ”*For purposes of a Covered Tax Agreement, gains derived by a resident of a Contracting Jurisdiction from the alienation of shares or comparable interests, such as interests in a partnership or trust, may be taxed in the other Contracting Jurisdiction if, at any time during the 365 days preceding the alienation, these shares or comparable interests derived more than 50 per cent of their value directly or indirectly from immovable property (real property) situated in that other Contracting Jurisdiction*”²⁸⁸. On todettava, että kyseinen määräys vastaakin laajuudeltaan OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 4 kappaletta. Merkittävää 9 artiklan 4 kappaleen soveltamisessa on se, että sitä voidaan 9 artiklan 5 kohdan²⁸⁹ sanamuodon mukaan soveltaa korvaavana tai täydentävänä määräyksenä, vaikka verosopimus ei sisältäisikään kyseistä määräystä²⁹⁰. Kyseessä on siten verotusoikeutta laajentava määräys, jonka avulla voidaan mahdollistaa kiinteän omaisuuden välillisestä luovutuksesta saadun luovutusvoiton verotus kiinteän omaisuuden sijaintivaltiolle, vaikka verosopimuksessa ei sitä nimenomaisesti mahdollistettaisikaan. Käytännössä kaikki MLI:n 9 artiklan 4 kappaletta soveltavat verosopimuskumppanit antavat Suomelle TVL 10 §:n 10 a kohtaa vastaavan laajan verotusoikeuden.

MLI:n 9 artiklan 6 kappale sisältää määräyksen, joiden mukaan MLI:n osapuolet voivat tehdä varaumia yleissopimuksen 9 artiklaan. Varaumat voivat koskea esimerkiksi 9 artiklan 1 kappaletta, 1 kappaleen alakohtia a ja b sekä artiklan 4 kappaletta²⁹¹. Kappaleen tarkoituksena on, että osapuolet voivat vaikuttaa sovellettaviin määräyksiin itse. Lisäksi 9 artiklan 7 ja 8 kohdat sisältävät erityisiä määräyksiä edellä esitettyjen

²⁸⁷ Sopimusosapuoli voi esimerkiksi ilmoittaa tekevänsä varauman 9 artiklan 1 kappaleen a) määräykseen, jolloin sitä ei sovelleta.

²⁸⁸ MLI 2016, 9 artikla 4 kappale.

²⁸⁹ Ks. tarkemmin MLI 2016, 9 artikla 5 kappale.

²⁹⁰ Toisin kuin edellä esitetty 9 artiklan 1 kappale edellyttää, että määräys sisältyy jo valmiiksi verosopimukseen. 9 artiklan 4 kappaletta voidaan soveltaa lisäksi, vaikka verosopimuksessa olisikin jo samankaltainen määräys.

²⁹¹ MLI 2016, 9 artikla 6 kappale.

kappaleiden soveltamisedellytyksistä, kuten siitä, milloin muutoksista tulee ilmoittaa tallettajalle²⁹².

4.1.3 Varaumat ja varauman poisto

Monenkeskisen yleissopimuksen sopimusvaltioilla on mahdollisuus valita, mihin verosopimukseen MLI soveltamisala ulottuu. Sopimusvaltio voi lisäksi tehdä määräyksen olla soveltamatta jotain tiettyä yleissopimuksen artiklaa, joita valtio ei halua sovellettavaksi verosopimuksiinsa, pois lukien minimistandardeja koskevat määräykset.²⁹³ Tällaista määräystä kutsutaan varaumaksi. Mikäli yleissopimuksen osapuoli tekee varauman olla soveltamatta tiettyä määräystä, sitä ei myöskään sovelleta kahden tai monenvälisiin verosopimuksiin, vaikka toinen yleissopimukseen sitoutunut osapuoli olisikin määräyksen hyväksynyt²⁹⁴. Myös Suomi on tehnyt useita varaumia monenvälisen yleissopimuksen vapaaehtoisiin määräyksiin. 9 artiklan tehty 6 kappaleeseen tehty varauma, joka sisälsi täsmennyksen siitä, milloin osakkeiden ja muiden oikeuksien luovutuksella katsotaan olevaan sellainen yhteys kiinteään omaisuuteen, että luovutusvoitto voitaisiin verottaa kiinteän omaisuuden sijaintivaltiossa, vastasi rajaukseltaan OECD:n vuoden 2017 malliverosopimuksen 13 artiklan 4 kohdan sanamuotoa²⁹⁵.

Tuloverolain muutoksien yhteydessä Suomi peruutti MLI:n 9 artiklan 1 kappaleeseen tehdyn varauman 27.6.2023 päivätyllä ilmoituksella, ja tätä koskeva ilmoitus on julkaistu valtiovarainministeriön sopimussarjassa numerolla 48/2023²⁹⁶. Peruutus astui voimaan 1.1.2024. Yleissopimuksen 28 artiklan 9 kappaleen mukaan muutosta voidaan soveltaa aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua ilmoituksesta, eli varauman tosiasiallinen vaikutus astui voimaan 1.7.2024²⁹⁷. Näin myös muilla sopimusvaltioilla, joihin varauman poisto vaikuttaa, on ollut mahdollisuus tehdä muutoksia. MLI:n 9 artiklan varauman poisto mahdollistaa TVL 10 §:n 10 a kohdan mukaisen välillisten

²⁹² Ks. lisää 9 artiklan 7 ja 8 kappaleiden sanamuodosta MLI 2016, s. 15–16 ja Valtiovarainministeriön suomenkielinen luonnos monenvälisestä yleissopimuksesta s. 22–25.

²⁹³ *Ojala* 2017, s. 217.

²⁹⁴ *Ala-Lahti-Kataja* ym. 2020, s. 202.

²⁹⁵ Käytännössä edellä esitetyllä MLI:n 9 varaumalla siis ilmoitettiin, ettei Suomi halunnut implementoida OECD:n malliverosopimuksen artiklaa 13 verosopimuksiinsa.

²⁹⁶ *Ojala* 2024, s. 123.

²⁹⁷ HE 279/2022, s. 21.

luovutusvoittojen verottamisen Suomessa²⁹⁸. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että yleissopimuksen toinen osapuoli ei ole tehnyt vastaavaa artikla 9 koskevaa varaamaa. Nykytilanne huomioon ottaen on nähtävissä, että varauman poistaminen vaikutti siten vain muutamiiin Suomen verosopimuksiin.

4.1.4 Monenvälisen yleissopimuksen vaikutus luovutusvoittojen verotukseen

Tarkastelemme seuraavaksi oheisessa taulukossa Suomen solmimien verosopimusten sisältöä MLI:n sekä sen mahdollisen 9 artiklan varauman kannalta katsottuna. Mikäli sopimusvaltio on ottanut käyttöönsä MLI:n 9 artiklassa kuvatun varauman, ei Suomen varauman poisto ole vaikuttanut kyseisen verosopimuksen soveltamiseen.

Oheinen luettelo sisältää Suomen solmimat verosopimukset sekä verosopimusten sopimussarjan numeron²⁹⁹. Luettelo sisältää lisäksi maininnan, mikäli valtioiden välillä sovelletaan Pohjoismaiden verosopimusta tai niin sanottua vanhaa Jugoslavian verosopimusta. Koska monenvälinen yleissopimus ja sen artikla 9 tehdyt varaumat ovat oleellinen osa tutkielmaa, luetteloon on merkitty ”MLI” sellaisten verosopimusten kohdalle, jota MLI on mukauttanut sekä siihen liittyvän valtiovarainministeriön ilmoituksen numeron³⁰⁰. Oheiseen taulukkoon on sisällytetty ”MLI 9 artikla” sellaisten valtioiden kohdalle, jotka soveltavat 9 artiklaa, eli toisin sanoen eivät ole tehneet varausta olla soveltamatta artiklaa³⁰¹. Siten ”MLI 9 artikla” maininnan sisältävät verosopimukset mahdollistavat ainakin lähtökohtaisesti välillisistä kiinteistösijoituksista saadun luovutusvoiton verotusoikeuden Suomelle.

Sopimusvaltio	Kohde	SopS	Sopimusvaltio	Kohde	SopS
Alankomaat	Verosopimus	84/1997	Indonesia	Verosopimus	4/1989
	MLI	31/2019		MLI	97/2020
	MLI 9 artikla			MLI 9 artikla	
Albania	Verosopimus	30/2023	Intia	Verosopimus	58/2010
				MLI	64/2019
Amerikan yhdysvallat	Verosopimus	2/1991		MLI 9 artikla	

²⁹⁸ Viitala ym. 2020, s. 56.

²⁹⁹ Tutkielman koon vuoksi kahdenkeskisissä verosopimuksissa tapahtuneet mahdolliset muutokset sopimussarjoineen ovat jätetty pois taulukosta.

³⁰⁰ Monenvälisiä yleissopimusta soveltavat valtiot kerätty lähteistä *Ojala* 2024, s. 123–125 ja Verohallinto 2025 ilmoittamista voimassa olevista verosopimuksista.

³⁰¹ Luettelon artiklan 9 sisältyvien varaumien lähteenä käytetty OECD:n Databasea (viimeisin päivitys 27.1.2025).

Arabiemiraattien liitto	Verosopimus	90/1997	Irlanti	Verosopimus	88/1993
	MLI	62/2019		MLI	34/2019
				MLI 9 artikla	
Argentiina	Verosopimus	85/1996			
			Islanti**	Verosopimus	26/1997
Armenia	Verosopimus	120/2007			
	MLI	75/2023	Israel	Verosopimus	90/1998
	MLI 9 artikla			MLI	35/2019
Australia	Verosopimus	91/2007	Italia	Verosopimus	55/1983
	MLI	32/2019			
	MLI 9 artikla		Itävalta	Verosopimus	18/2001
				MLI	36/2019
Azerbaidzhan	Verosopimus	94/2006			
	MLI	107/2024	Japani	Verosopimus	43/1972
				MLI	37/2019
Barbaros	Verosopimus	79/1992		MLI 9 artikla	48/2023
	MLI	12/2021			
			Kanada	Verosopimus	2/2007
Belgia	Verosopimus	66/1978		MLI	83/2019
	MLI	63/2019		MLI 9 artikla	48/2023
	MLI 9 artikla				
			Kazakstan	Verosopimus	85/2010
Bosnia ja Hertsegovina*	Verosopimus	60/1987		MLI	87/2020
	MLI	96/2020		MLI 9 artikla	48/2023
	MLI 9 artikla				
			Kiina	Verosopimus	104/2010
Brasilia	Verosopimus	92/1997		MLI	54/2022
				MLI 9 artikla	48/2023
Bulgaria	Verosopimus	11/1986	Kirgisia	Verosopimus	14/2004
Egypti	Verosopimus	12/1966			
	MLI	111/2020	Korean tasavalta	Verosopimus	75/1981
	MLI 9 artikla			MLI	88/2020
Espanja	Verosopimus	32/2018	Kosovo*	Verosopimus	1/2012
	MLI	72/2021			
	MLI 9 artikla		Kreikka	Verosopimus	58/1981
				MLI	36/2021
Etelä-Afrikka	Verosopimus	78/1995			
	MLI	77/2022	Kroatia*	Verosopimus	34/1995
				MLI	20/2021
Filippiinit	Verosopimus	60/1981		MLI 9 artikla	48/2023
Färsaaret**	Verosopimus	26/1997	Kypros	Verosopimus	40/2013
				MLI	40/2020
Georgia	Verosopimus	76/2008			
	MLI	33/2019	Latvia	Verosopimus	92/1992
				MLI	84/2019
Hongkong	Verosopimus	79/2008	Slovenia	Verosopimus	69/2004
				MLI	46/2019
Liettua	Verosopimus	94/1993		MLI 9 artikla	
	MLI	33/2019			
Luxemburg	Verosopimus	94/1993	Sri Lanka	Verosopimus	28/2018
	MLI	39/2019			
			Sveitsi	Verosopimus	90/1993
Malesia	Verosopimus	16/1986			
	MLI	21/2021	Tadzhikistan	Verosopimus	72/2013

Malta	Verosopimus	82/2001		Tansania	Verosopimus	70/1978
	MLI	30/2019				
				Tanska**	Verosopimus	26/1997
Marokko	Verosopimus	18/2013				
				Thaimaa	Verosopimus	28/1986
Meksiko	Verosopimus	65/1998			MLI	32/2022
	MLI	44/2023				
	MLI 9 artikla			Tšekki	Verosopimus	80/1995
					MLI	89/2020
Moldova	Verosopimus	92/2008				
				Turkki	Verosopimus	49/2012
Montenegro*	Verosopimus	45/2007				
				Turkmenistan	Verosopimus	12/2017
Norja**	Verosopimus	26/1997				
				Ukraina	Verosopimus	82/1995
Pakistan	Verosopimus	15/1996			MLI	65/2019
	MLI	22/2021			MLI 9 artikla	
	MLI 9 artikla					
				Unkari	Verosopimus	51/1981
Pohjois-Makedonia	Verosopimus	23/2002			MLI	37/2021
Puola	Verosopimus	21/2010		Uruguay	Verosopimus	16/2013
	MLI	41/2019			MLI	41/2020
	MLI 9 artikla				MLI 9 artikla	
Ranska	Verosopimus	8/1972		Uusi-Seelanti	Verosopimus	49/1984
	MLI	5/1976			MLI	48/2019
	MLI 9 artikla				MLI 9 artikla	
Romania	Verosopimus	7/2000		Uzbekistan	Verosopimus	10/1999
	MLI	31/2022				
				Valko-Venäjä	Verosopimus	84/2008
Ruotsi**	Verosopimus	26/1996				
				Venäjä	Verosopimus	110/2002
Saksa	Verosopimus	86/2017			MLI	66/2019
Sambia	Verosopimus	28/1985		Vietnam	Verosopimus	112/2002
					MLI	45/2023
Serbia*	Verosopimus	9/2016				
	MLI	43/2019		Viro	Verosopimus	96/1993
	MLI 9 artikla				MLI	23/2021
					MLI 9 artikla	
Singapore	Verosopimus	115/2002				
	MLI	44/2019		Yhdistynyt kuninkaskunta	Verosopimus	2/1970
					MLI	47/2019
Slovakia	Verosopimus	28/2000				
	MLI	45/2019				
	MLI 9 artikla					

Liite 4: Yhteenveto Suomen solmimista verosopimuksista, MLI:n soveltamisesta sekä MLI 9 artiklan varauman vaikutuksesta sopimukseen³⁰²

*Verosopimukseen sovelletaan entisen Jugoslavian kanssa tehtyä tuloverosopimusta (SoPS 60/1987)

**Verosopimukseen sovelletaan Pohjoismaiden verosopimusta (25–26/1997, Sops)

³⁰² Luettelon ulkoasussa toteutuksessa hyödynnetty artikkelin *Ojala* 2024, s. 123–125 sisältöä.

Luettelon mukaan 49 valtiota on ratifioinut tai on ratifioimassa MLI:n osaksi verosopimusverkostoaan Suomen kanssa. Suomen MLI:n 9 artiklan varauman poisto mukautti yhteensä 26 verosopimusta, eli käytännössä sellaisia verosopimuksia, joihin toinen sopimusosapuoli ei ole tehnyt varaumaa ja siten valinnut, että MLI 9 artikla tulee vaikuttamaan kahdenväliseen verosopimukseen³⁰³. Oheisen luettelon perusteella on todettava, että noin puolella MLI-sopimuksen allekirjoittaneista ei ole käytössään varaumaa. Siten 9 artiklan mukaista varaumaa ei esiinny ainakaan esimerkiksi Australian, Espanjan, Irlannin, Intian, Kanadan, Japanin, Kiinan, Puolan, Ranskan, Slovakian eikä Viron verosopimuksissa. Suurimpaan osaan edellä mainituista soveltuu 9 artiklan 4 kappale, joka mahdollistaa Suomelle käytännössä laajimman verotusoikeuden välillisestä luovutuksesta saatuun voittoon. Sopimuksissa voi kuitenkin olla eroja, esimerkiksi Australian ja Kiinan verosopimuksiin sovelletaan 9 artiklan 1 (a) kappaletta, eli ainoastaan 365 aikarajasääntöä. Kuitenkin lähes puolet MLI:n allekirjoittaneista valtioista soveltaa 9 artiklan varaumaa Suomen kanssa solmittuihin verosopimuksiinsa. Tällaisia Suomen verotusvallan osalta kiinteistöomistusten volyymiltaan merkittäviä valtioita ovat muun muassa Luxembourg ja Alankomaat, jotka ovat ratifioineet MLI:n 9 artiklan mukaisen varauman verosopimuksiinsa, eikä Suomella ole siten verotusoikeutta kyseisissä valtioissa saatuihin luovutusvoittoihin välillisen omistuksen tilanteissa.

4.2 Suomen solmimat tuloverosopimukset

4.2.1 Yleistä verosopimuksista

Verosopimukset³⁰⁴ ovat kahden tai useamman valtion välisiä valtiosopimuksia, joilla valtiot voivat jakaa tulon verotusoikeudesta lähdevaltion ja asuinvaltion välillä³⁰⁵. Verosopimusten keskeisimpänä tarkoituksena nähdään olevan esimerkiksi moninkertaisen verotuksen välttäminen, verotusoikeuden jakaminen sekä veropaon

³⁰³ Ks. *Ojala 2025*, s. 124: ”Viron ja Venäjän kanssa tehdyt sopimukset eivät sisälly lukuun, sillä näiden osalta soveltamisen ajankohta ei ole vielä tiedossa, koska kyseiset valtiot käyttävät MLI 35(7) mahdollistamaa viivästettyä soveltamisen aloitusta”. Lisäksi myös Valko-Venäjä ilmoitti 22.3.2024 keskeyttävänsä Suomen ja Valko-Venäjän välisen verosopimuksen 10, 11 ja 13 artiklan soveltamisen 1.6.2024-31.12.2026 välisenä aikana.

³⁰⁴ Luvussa käytetyllä termillä *verosopimus* tarkoitetaan lähtökohtaisesti tuloverosopimuksia.

³⁰⁵ *Malmgrén – Myrsky 2017*, s. 81.

estäminen³⁰⁶. Verosopimukset voivat rajoittaa valtion sisäisen lainsäädännön mukaista verotusvaltaa, mutta ne eivät voi laajentaa sitä. Lisäksi sopimusvaltio ei saa soveltaa sisäistä lainsäädäntöään, mikäli se on ristiriidassa solmitun verosopimuksen kanssa.³⁰⁷ On huomattava, että verosopimuksissa ei oteta kantaa esimerkiksi veron laskentaa tai tulon veronalaisuutta koskeviin seikkoihin, vaan ne tulee ratkaista kunkin valtion sisäisen verolainsäädännön periaatteita noudattaen³⁰⁸.

Tarkastelemme tässä luvussa Suomen solmimia tuloverosopimuksia. Verosopimukset seuraavat pitkälti OECD:n laatimaa malliverosopimusta, ja ovat pääsääntöisesti hyvin samankaltaisia, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta³⁰⁹. Suomella on tällä hetkellä 78 voimassa olevaa verosopimusta eri valtioiden tai itsehallinnollisten alueiden kanssa sekä 8 suppeaa verosopimusta eri itsehallinnollisten alueiden kanssa³¹⁰. Kahdenkeskisten verosopimusten lisäksi Pohjoismaiden välillä on solmittu monenkeskinen tuloverosopimus (25–26/1997, Sops)³¹¹. On todettava, että verosopimuksilla nähdään oleva merkittävä rooli vero-oikeuden tulkinnassa, erityisesti TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan tarkoittamien luovutusvoittojen verotusoikeuden suhteen.

Verosopimuksessa määritellään jokaisen tulon verokohtelusta, eli siitä, miten verotusoikeus jaetaan sopimusvaltioiden välillä. Yleensä verosopimusten lähtökohtana on, että tulon lähdevaltiolla katsotaan olevan ensisijainen verotusoikeus kaikkeen alueelta lähtöisin olevaan tuloon. Tätä pidetään verosopimusoikeuden keskeisimpänä periaatteena.³¹² On myös huomattava, että verosopimuksia tulee soveltaa EU-oikeudellisten vaatimusten mukaisesti³¹³. Tämä tarkoittaa luovutusvoittojen verotuksen

³⁰⁶ *Helminen* 2024, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten tavoitteet.

³⁰⁷ Ks. *Helminen* 2024: luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusten, EU-vero-oikeuden ja sisäisen lainsäädännön suhde.

³⁰⁸ Ks. *Helminen* 2024, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusten tavoitteet.

³⁰⁹ *Helminen* 2024: luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten rakenne ja sisältö.

³¹⁰ Ks. lisää voimassa olevista verosopimuksista Verohallinto 2025.

³¹¹ *Helminen* 2024: luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten tavoitteet – Erityistavoitteet.

³¹² *Helminen* 2024, luku 4 Kaksinkertainen verotus ja vajaaverotus – Kansainvälinen moninkertainen verotus ja sen poistaminen – Kansainvälisen juridisen kaksinkertaisen verotuksen poistaminen – Poistamismenetelmät – Verotusoikeuden jakaminen.

³¹³ Ks. *Helminen* 2025, luku 1 EU-vero-oikeus oikeusjärjestelmän osana – Suhde muuhun lainsäädäntöön – Ensisijaisuusperiaate.

suhteen sitä, että verosopimusetua soveltuessa tulee lisäksi varmistua, kyseessä ei ole veron kiertämisen tarkoituksessa tehty EU-oikeuden vastainen väärinkäytös³¹⁴.

Verotusoikeuden jakaminen toteutetaan asuinvaltioperiaatteen tai lähdevaltioperiaatteen avulla. Yleistetyksi asuinvaltioperiaatteen mukaisesti tulo tai varallisuus verotetaan tulonsaajan tai varallisuuden asuinvaltiossa, ja vastaavasti lähdevaltioperiaatteen mukaan tulon tai varallisuuden sijaintivaltio saa verotusoikeuden. Asuinvaltio määritetään yleensä henkilön verosopimuksen määräysten perusteella³¹⁵. Valtioiden soveltama asuinvaltio- ja lähdevaltioperiaate voi johtaa kaksinkertaiseen verotukseen, ja tällöin voi syntyä kaksinkertaista verotusta, mitä ei pidetä verovelvollisen kannalta kohtuullisena. Tällöin voi syntyä tilanteita, jossa kiinteistösijoittaja maksaa luovutusvoitosta veroja sekä asuinvaltiossa, että tulon lähdevaltiossa, eli esimerkiksi siellä, jossa yhtiön kiinteä omaisuus sijaitsee³¹⁶. Useimmissa tapauksissa tulot jaetaan lähde- ja asuinvaltioiden kesken verosopimuksilla.³¹⁷ Kaksinkertainen verotus poistetaan yleensä hyvitysmenetelmällä tai vapautusmenetelmällä. Verosopimuksen avulla verovelvollinen voidaan sopimuksen perusteella esimerkiksi vapauttaa osaksi tai kokonaan suorittamasta veroja Suomeen³¹⁸. Hyvitysmenetelmässä kaksinkertainen verotus poistetaan vähentämällä lähdevaltioon maksettu vero samasta tulosta asuinvaltiossa maksetusta verosta, kun taas vapautusmenetelmässä tulo vapautetaan verosta asuinvaltiossa³¹⁹.

Verosopimuksissa on yleensä noin 30 artiklaa, joista tulomuotoja on tavallisesti 17. Tulomuodoissa määritellään jokaisesta tulosta erikseen, miten tulon verotusoikeus jaetaan valtioiden välillä.³²⁰ Tutkielman kannalta olennaisin artikla 13 sisältää

³¹⁴ Lisää EU-oikeuden vaikutuksista verosopimusten luovutusvoittoverotuksessa *Wahlroos* 2024, s. 63–64.

³¹⁵ HE 279/2022, s. 4; Tyypillisesti kaksinkertaisen verotuksen poistaa asuinvaltio.

³¹⁶ Esimerkiksi kiinteistösijoittaja saattaa maksaa luovutusvoitosta veroja sekä asuinvaltiossa, että tulon lähdevaltiossa, eli esimerkiksi siellä, jossa yhtiön kiinteä omaisuus sijaitsee.

³¹⁷ *Helminen* 2024, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten rakenne ja sisältö – Tuloverosopimusten kattamat verot.

³¹⁸ *Marjaana* 2024, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Käsite.

³¹⁹ HE 279/2022, s. 4.

³²⁰ Ks. lisää verosopimusten sisältämistä tulomuotoartikloista *Andersson – Linnakangas – Frände* 2016, 111 ss.

määräykset kiinteän omaisuuden luovutusvoittojen verotusoikeudesta³²¹. OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 1 kappaleen mukaan ”*Gains from the alienation of immovable property, as defined in paragraph 2 of Article 6, may be taxed in the Contracting State in which such property is situated*”. Määräyksellä viitataan tutkielman luvussa 2 esitettyyn OECD:n malliverosopimuksen 6 artiklan 2 kappaleen tarkoittamaan kiinteään omaisuuteen, joka vastaa pitkälti Suomen kansallisen lainsäädännön määritelmää kiinteästä omaisuudesta³²². Artiklan määräyksellä ilmaistaan, että suoraan omistetun kiinteän omaisuuden luovutusvoiton verotusoikeus kuuluu omaisuuden sijaintivaltiolle.

Vastaavasti OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 4 kappaleen mukaan ”*Gains derived by a resident of a Contracting State from the alienation of shares or comparable interests, such as interests in a partnership or trust, may be taxed in the other Contracting State if, at any time during the 365 days preceding the alienation, these shares or comparable interests derived more than 50 per cent of their value directly or indirectly from immovable property, as defined in Article 6, situated in that other State*”. Artiklan mukaan sopimusvaltion asukkaan osakkeiden tai vastaavien osuuksien luovutuksesta saatua voittoa voidaan verottaa toisessa valtiossa, jos kiinteää omaisuutta omistavan yksikön osakkeiden tai osuuksien arvo koostuu suoraan tai välillisesti luovutusta edeltävänä aikana yli 50 % toisessa valtiossa sijaitsevasta 6 artiklan tarkoittamasta kiinteästä omaisuudesta. Artikla eroaa sanamuodon perusteella TVL 10 §:n 10 a kohdan sanamuodosta 50 % vaatimuksen suhteen³²³. Kuitenkin OECD:n malliverosopimuksen kommentaarissa todetaan, että 50 % arvioimiseksi kiinteän omaisuuden arvoa tulee verrata yksikön kokonaisvarallisuuteen³²⁴. Näin ollen 13 artiklan 4 kappale vastaa sisällöltään hiukan eriävistä sanamuodoista huolimatta TVL 10 §:n 10 a kohtaa.

³²¹ Ks. OECD malliverosopimus 2017, 13 artiklan 1 ja 4 kappaleet.

³²² OECD malliverosopimus 2017, 6 artiklan 2 kappale.

³²³ 13 artiklan 4 kohdassa 50 % prosenttiosuus täytyminen määritellään sanamuotonsa mukaisesti osakkeiden ja osuuksien arvosta, kun taas TVL 10 §:n 10 a sanamuodon perusteella määrittely pohjautuu yhteisön, yhtymän tai varallisuuskokonaisuuden kokonaisvarallisuuteen.

³²⁴ OECD malliverosopimus 2017, 13 artiklan 4 kappaleen kommentaari, kohta 28.4.

4.2.2 Verosopimusten vaikutus luovutusvoittojen verotukseen

Verosopimusosapuolilla, jotka eivät ole allekirjoittaneet MLI-sopimusta, tulee kiinteä omaisuuden luovutuksen verotusoikeutta tarkastella valtioiden solmiman verosopimuksen pohjalta. Tämä koskee myös tilanteita, jossa verosopimusosapuolilla ei ole varauksia, jonka vuoksi kahdenkeskisen verosopimuksen sisältö tulee sovellettavaksi. Tällöin Suomen verotusoikeus riippuu yksittäisen sopimuksen sisällöstä. Ulkomaisen kiinteistösijoittajan verokohtelun käytännön vaikutus vaihtelee näin ollen sen mukaan, missä valtiossa kiinteistösijoittaja asuu.

Lähes kaikki verosopimukset antavat Suomelle verotusoikeuden keskinäisen kiinteistöyhtiön sekä asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksesta saatuun voittoon, eli suoran kiinteistöomistuksen luovutusvoiton verotukseen³²⁵. Tältä osin on todettava, että suorien kiinteistösijoitusten verotusoikeus toteutuu laajasti. Verosopimuksettomassa tilanteessa, sekä tilanteessa, jossa solmittu verosopimus mahdollistaa kiinteän omaisuuden luovutusvoiton verottamisen, Suomella on lähtökohtaisesti verotusoikeus. On mahdollista, että verosopimus mahdollistaakin kansallista lakiakin laajemman verotusoikeuden. Tällöin on muistettava, ettei verosopimuksilla voida laajentaa Suomen verotusvaltaa kansallista lainsäädäntöä enempää.

Suurin osa verosopimuksista mahdollistaa kiinteän omaisuuden välillisestä luovutuksesta saadun tulon verotusoikeuden Suomelle. Osa verosopimuksista sisältää kuitenkin rajoitteita, lisäksi verosopimuksissa voi ilmetä eroja verotusvallan laajuuden suhteen huomattavastikin. Onkin huomattava, että verosopimukset ohittavat Suomen kansallisen lainsäädännön aina, kun ne kaventavat Suomen sisäisen lainsäädännön mukaista verotusoikeutta³²⁶. Verosopimukset voivat sisältää Suomen kansallista verotusoikeutta kaventavia rajoituksia, esimerkiksi edellytettävä vähimmäismäärä voi poiketa kansallisen lainsäädännön tarkoittamasta 50 prosentista³²⁷. Verotusoikeutta kaventavat tekijät voivat liittyä myös erilaisiin omistusrakenteisiin, rajaten verotusoikeuden esimerkiksi vain tiettyyn yhtiömuotoon tai yhtiömuotoihin. Muun muassa Yhdysvaltojen, Belgian, Italian, Itävallan, Japanin ja Luxemburgin

³²⁵ Viitala 2022, s. 69; Poikkeuksena Japanin ja Egyptin kanssa solmitut verosopimukset.

³²⁶ Ossa 2020, s. 46.

³²⁷ Ossa 2020, s. 47.

verosopimukset eivät anna Suomelle verotusoikeutta täällä kiinteää omaisuutta omistavien muiden yhtiöiden, kuin asunto-osakeyhtiöiden sekä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista saatuihin luovutusvoittoihin³²⁸, eli Suomen verotusoikeus soveltuu käytännössä ainoastaan suoraan kiinteää omaisuutta omistavien luovutusvoittoihin.

Erityinen poikkeus verosopimusten soveltamisessa liittyy yhtymiin. TVL 10 §:n 10 a kohdan sanamuodon mukaisesti säännöksen soveltamisalaan kuuluvat yhtymät sekä mahdollisesti niihin rinnastettavat toisen eduksi hallitut varallisuuskokonaisuudet³²⁹, joita voidaan verottaa osakkaiden tulona. Koska yhtymät eivät ole erillisiä verovelvollisia, ei niihin lähtökohtaisesti myöskään sovelleta Suomen solmimia verosopimuksia, vaan niitä kohdellaan niin sanotusti läpinäkyvinä³³⁰. Sen sijaan, yhtymän kautta saatuun tuloon sovelletaan lähtökohtaisesti tulon lähdevaltion sekä osakkaan asuinvaltion välistä verosopimusta. Tuloon voidaan lisäksi soveltaa yhtymän rekisteröintivaltion verosopimusta, mikäli rekisteröintivaltio tulkitsee yhtymän erilliseksi verovelvolliseksi.³³¹ Läpinäkyvän yksikön tulojen tulkinta verosopimusnäkökulmasta voi aiheuttaa tilanteita, jossa verotus kaksinkertaistuu tai vastaavasti jää vajaaksi, jos valtiot kohtelevat yhtymiä ja muita yksiköitä eri tavalla verotuksessaan³³². Läpinäkyvän yksikön verotus ja oikean verosopimuksen soveltaminen voi osoittautua haasteelliseksi. Oikean verosopimuksen soveltaminen on oleellinen osa kokonaisuutta, sillä se määrää loppukädessä tulon verokohtelun.

Toinen TVL 10 §:n 10 a kohdan ja verosopimusten soveltamisalaa koskeva merkittävä huomio liittyy 365 päivän vaatimukseen, joka sisältyy kansallisen lain sanamuodon lisäksi myös OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan 4 kappaleeseen. Vaatimuksen mukaan kokonaisvarallisuuden ja kiinteistövarojen koostumusta arvioitaessa tulee

³²⁸ Viitala ym. 2022, s. 56.

³²⁹ Kyseisiä toisen eduksi hallittuja varallisuuskokonaisuuksia, eli esimerkiksi trusteja, voidaan verottaa tietyissä tapauksissa läpivirtausyksikkönä, jolloin yksikköä ei pidetä erillisenä verosubjektina, vaan tulo verotetaan pääsääntöisesti edunsaajan tuloverotuksessa.

³³⁰ *Ala-Lahti* 2024, s. 2.

³³¹ *Aho – Kallio – Ketola* 2024, s. 467.

³³² Tällöin voi syntyä esimerkiksi tilanteita, jossa esimerkiksi toinen valtio käsittää yhtymän erillisenä verovelvollisena, kun taas toinen valtio läpinäkyvänä osakkaiden tasolla verotettavana yksikkönä. Verosopimusten soveltuminen läpinäkyvän yksikön tuloon on varsin tulkinnanvarainen kokonaisuus, jota ei tämän tutkielman rajaus huomioon ottaen ole mahdollista tarkastella sen enempää. Muun muassa *Ala-Lahti* 2024, s. 2. käsittelee artikkelissaan läpinäkyviä yksiköitä koskevia tulkintakysymyksiä.

huomioida myös luovutusta edeltäneet 365 päivää. Kyseistä vaatimusta ei kuitenkaan löydy mistään Suomen solmimista verosopimuksista³³³. Esimerkiksi Viitala on pohtinut artikkelissaan, voidaanko kyseistä määräystä edes soveltaa verosopimustilanteisiin, koska kyseessä on Suomen verotusoikeutta laajentava määräys³³⁴. Aiemmin esitetyn lähtökohdan mukaan verosopimukset menevät Suomen kansallisen lainsäädännön edelle aina, kun ne kaventavat kansallisen lainsäädännön verotusoikeutta. Kyseisen vakiintuneen lähtökohdan mukaan 365 päivän sääntöä ei voitaisi soveltaa Suomen solmimiin verosopimukseen³³⁵. Valiokunnan mietinnön mukaan määräys on kuitenkin tarkoitus lisätä Suomen uusiin sekä päivitettäviin verosopimukseen³³⁶. Toisaalta, määräyksen katsotaan sisältyvän useisiin verosopimukseen MLI:n 9 artiklan soveltamisen myötä.

4.2.3 Suorien ja välillisten kiinteistösijoitusten luovutusvoitot verosopimuksissa

Tarkastelemme seuraavaksi tutkielman kannalta keskeisimpien Suomeen sijoittavien valtioiden verosopimuksia ja niiden sisältämiä luovutusvoittoartikloja välittömien ja välillisten kiinteistösijoitusten luovutusten näkökulmasta. Tarkasteluun on valittu Luxemburgin, Pohjoismaiden, Saksan ja Iso-Britannian kanssa solmitut verosopimukset erityisesti siksi, että kyseisten valtioiden kiinteistösijoittajat omistavat merkittäviä kiinteistöomistuksia Suomesta.

Esimerkiksi Englannin kanssa solmittu verosopimus mahdollistaa osakkeen tai muun osuuden luovutuksen sekä yhtymän tai toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden, eli trustin osuuden luovutuksen, mikäli edellä mainittujen arvosta yli puolet koostuu sopimusvaltiossa olevasta kiinteästä omaisuudesta³³⁷. Verosopimuksen 14 artiklan 2

³³³ Paitsi niistä verosopimuksista, joihin sovelletaan MLI 9 artiklan 4 kappaletta.

³³⁴ Viitala 2022, s. 71.

³³⁵ HE 279/2022, s. 19; Hallituksen esityksen mukaan määräyksellä pyritään estämään keinotekoisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on välttää säännöksen soveltaminen. Useisiin verosopimukseen sovelletaan kuitenkin monenvälisen yleissopimuksen PPT-määräystä, joka mahdollistaa veronkiertomääräyksen soveltamisen. Siten tilanteissa, jossa verosopimusedun, eli tässä tapauksessa luovutusvoiton verotuksen pääasiallisena tarkoituksena on verosopimusedun hankkiminen, ei tule soveltaa. Ks. lisää Viitala 2022, s. 71, Ahola – Kallio – Ketola 2024, s. 472. ja Veikkola 2018.

³³⁶ VaVM 38/2022, s. 5.

³³⁷ HE 279/2022, s. 9 ja Suomen Tasavallan hallituksen ja Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin Yhdistyneen Kuningaskunnan hallituksen välinen sopimus tulon ja omaisuuden kaksinkertaisen verotuksen sekä veron kiertämisen estämiseksi (SoPs 2/1970) artikla 14. Myös Irlannin verosopimuksen

kappaleen sanamuodon mukaan ”*Voitosta, jonka sopimusvaltiossa asuva henkilö saa: a) sellaisen yhtiön osakkeen tai muun osuuden luovutuksesta, lukuun ottamatta hyväksytyssä arvopaperipörssissä noteerattuja osakkeita, jonka arvosta yli puolet välittömästi tai välillisesti johtuu toisessa sopimusvaltiossa olevasta kiinteästä omaisuudesta, tai b) sellaisen yhtymän tai toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden (trust) osuuden luovutuksesta, jonka varojen arvosta yli puolet johtuu toisessa sopimusvaltiossa olevasta kiinteästä omaisuudesta tai a) kohdassa tarkoitetuista osakkeista tai muista osuuksista, voidaan verottaa tässä toisessa valtiossa*”. Kyseinen verosopimus mahdollistaa laajan verotusoikeuden, jonka myötä myös muiden, kuin yhtiömuotoisten yksiköiden osakkeiden ja osuuksien luovutusvoitot ovat Suomen verotusoikeuden alaisia. On huomattava, että verosopimus on kattanut jo ennestään trustin ja yhtymien osuuden luovutuksen verotuksen.

Vastaavasti muut vertailussa olevat verosopimukset sisältävät verotusvaltaa kaventavia määräyksiä. Tällaisia kaventavia rajoituksia sisältäviä verosopimuksia on esimerkiksi Saksan kanssa solmittu verosopimus. Suomen ja Saksan verosopimus herättää perustellusti kysymyksen Suomen verotusoikeudesta välillisiin kiinteistöluovutuksiin TVL 10 §:n 10 a tarkoittamalla tavalla. Suomen ja Saksan välinen verosopimus ei kuulu MLI:n soveltamisen piiriin, jonka vuoksi tarkastelu keskittyy valtioiden väliseen verosopimukseen. Verosopimuksen 13 artiklan 2 kappaleen sanamuodon mukaan ”*Voitosta, jonka sopimusvaltiossa asuva henkilö saa sellaisten yhtiöiden osakkeiden tai muiden osuuksien luovutuksesta, joiden varoista enemmän kuin 50 prosenttia koostuu toisessa sopimusvaltiossa olevasta kiinteästä omaisuudesta, voidaan verottaa tässä toisessa valtiossa*”³³⁸.

Vastoin hallituksen esityksessä ilmennyttä kantaa, Suomen ja Saksan välistä verosopimusta voidaan katsoa tulkittavan siten, että Suomella ei ole verotusoikeutta TVL 10 §:n 10 a kohdan tarkoittamaan välillisen kiinteistöomistuksen tuloon. Artiklan sanamuodossa ei löydy nimenomaista mainintaa välillisesti kiinteää omaisuutta Suomessa omistavien osakkeiden, osuuksien ja muiden vastaavien luovutusvoittojen

(SoPs 88/1993) artikla 14 perusteella on todettava, että varsin laaja verotusoikeus sisältyy myös Suomen ja Irlannin väliseen verosopimukseen.

³³⁸ Ks. Sopimus Suomen tasavallan ja Saksan liittotasavallan välillä tuloveroja koskevan kaksinkertaisen verotuksen poistamiseksi ja veron kiertämisen ja välttämisen estämiseksi (SoPs 85-86/2017), artikla 13.

verotuksesta, vaan verotusoikeus rajoittuu sanamuotonsa mukaisesti ”yhtiön osakkeiden tai muiden osuuksien luovutuksiin”, eli niin sanotusti suoriin kiinteistön luovutuksiin³³⁹. Lisäksi nykyisen Suomen ja Saksan verosopimuksen allekirjoitushetkellä OECD:n vuoden 2017 malliverosopimukseen on jo sisällytetty nimenomainen maininta välillisen kiinteistöomistuksen verotusoikeudesta. Mielestäni kyseisen määräyksen poisjättäminen sovellettavasta verosopimuksesta voidaan tulkita siten, että kyseinen vaatimus sijaintivaltiossa välillisesti omistetun tulon verotusoikeuteen on mahdollisesti jätetty tarkoituksella verosopimuksen ulkopuolelle. Ottaen huomioon oikeuslähteiden hierarkian, eli sen, että kansallinen laki ei saisi laajentaa verosopimusten sanamuotoa, on myös todettava, ettei kansallinen laki voi laajentaa Suomen ja Saksan välisen verosopimuksen sanamuotoa, sillä tässä tapauksessa verosopimus nähdään kansallista verotusoikeutta kaventavana aspektina. Tästä tulkinnasta huolimatta esimerkiksi lain esitöissä sekä valtiovarainministeriön raportissa Suomen ja Saksan verosopimus tulkitaan sellaiseksi, jossa Suomella olisi täysi verotusoikeus TVL 10 §:n 10 a tarkoittamiin välillisesti kiinteää omaisuutta omistavien tuloihin³⁴⁰. Kyseessä on siten osittain tulkinnanvarainen verosopimus, joka olisi perusteltua päivittää nykyisen OECD:n malliverosopimuksen mukaiseksi.

Toinen kaventavia määräyksiä sisältävä verosopimus on Pohjoismaiden monenvälinen verosopimus, johon kuuluvat Suomi, Ruotsi, Norja, Islanti, Tanska ja Färsaaret. Suomen ja Pohjoismaiden välinen verosopimus ei kuulu MLI:n soveltamisen piiriin, jonka vuoksi tarkastelu keskittyy valtioiden solmimaan verosopimukseen. Pohjoismaiden kanssa tehdyn verosopimuksen 13 artiklan 2 kappaleen sanamuodon mukaan ”*Voitosta, jonka sopimusvaltiossa asuva henkilö saa sellaisen yhtiön osakkeen tai muun osuuden luovutuksesta, jonka pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen ja jonka varoista (ennen velkojen vähentämistä) välittömästi tai välillisesti enemmän kuin 75 prosenttia koostuu toisessa sopimusvaltiossa olevasta kiinteästä omaisuudesta, voidaan verottaa tässä toisessa valtiossa*”³⁴¹. Verosopimus antaa siten Suomelle verotusoikeuden niin suorien, kuin välillistenkin kiinteistöomistuksien luovutusvoittoihin.

³³⁹ Ks. Näin toteaa myös Viitala 2022, s. 69.

³⁴⁰ Ks. esimerkiksi HE 279/2022, s. 11. ja Valtioministeriön julkaisuja 2021, s. 168.

³⁴¹ Ks. Sopimus Pohjoismaiden välillä tulo- ja varallisuusveroja koskevan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi (SopS 25–26/1997)

Pohjoismaiden verosopimuksen määräykset poikkeavat edellä tarkasteltujen verosopimusten määräyksistä muun muassa siten, että artiklan sanamuodon mukaan merkitystä annetaan omistusoikeuden lisäksi myös yhtiön pääasialliselle tarkoitukselle, eli kiinteän omaisuuden omistamiselle³⁴². Tämä herättää kysymyksen, sovelletaanko määräystä tilanteisiin, jossa yhtiön pääasiallinen tarkoitus ei olekaan kiinteän omaisuuden omistaminen, mutta kiinteistöomistusten vaatimus täyttyy³⁴³. Artiklan soveltaminen edellyttää lisäksi, että yhtiön varoista ennen velkojen vähentämistä 75 % koostuu välittömästi tai välillisesti toisessa sopimusvaltiossa olevasta kiinteästä omaisuudesta. Siten Suomella on verotusoikeus yhtiön osakkeiden tai osuuksien luovutusvoittoon vain, jos kiinteän omaisuuden suhde yhtiön varoihin on yli 75 %. Kyseinen omistusvaatimus on täten poikkeuksellisen laaja, suhteessa OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan edellyttämään 50 % vaatimukseen ja tekee siten poikkeuksen valtaosaan Suomen solmimista verosopimuksista. Lisäksi *Viitalan* artikkelissa on nostettu esiin huomioita Pohjoismaisen verosopimuksen tarkoittamasta yhtiön tulkinnanvaraisesta määritelmästä. Epäselvää on, tarkoitetaanko verosopimuksen määrittelemällä yhtiö myös esimerkiksi kommandiittiyhtiön osuuksia, sillä verosopimuksen artiklassa puhutaan vain yhteenliittymistä³⁴⁴. Siten verosopimuksen sisältämä yhtiön määritelmä jättää avoimeksi esimerkiksi sen, ulottuuko määräyksen tarkoittama verotusoikeus kommandiittiyhtiön osuuksiin, vai ainoastaan yhteenliittymiin.

Tarkasteluun valittujen verosopimusten vertailun perusteella on todettava, että Luxemburgin verosopimus rajoittaa Suomen verotusoikeutta suorien ja välillisten kiinteistöomistusten luovutusvoittoihin eniten. Suomen ja Luxemburgin verosopimuksen 13 artiklan 5 kappaleen sanamuodon mukaan ”*Voitosta, joka saadaan muun kuin tämän artiklan edellä olevissa kappaleissa tarkoitettun omaisuuden luovutuksesta, verotetaan vain siinä sopimusvaltiossa, jossa luovuttaja asuu*”³⁴⁵. Käytännössä tällä tarkoitetaan tavallisen suomalaisen osakeyhtiön osakkeiden

³⁴² *Viitala* 2022, s. 70.

³⁴³ On pohdittava, voitaisiinko määräystä tulkita siten, ettei sitä sovelleta TVL 10 §:n 10 a kaltaisiin tilanteisiin ollenkaan, jolloin myöskään 75 % vaatimus ei soveltuisi.

³⁴⁴ Ks. Pohjoismaiden verosopimuksen sanamuodon problematiikasta *Viitala* 2022, s. 70.

³⁴⁵ Suomen ja Luxemburgin välinen sopimus tulo- ja varallisuusveroja koskevan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi (Sops 17-18/1983), artikla 13.

luovutusta, jonka luovutus katsotaan sanamuodon mukaisesti verotettavaksi luovuttajan asuinvaltiossa, eli Luxemburgissa³⁴⁶. Huomionarvoista on lisäksi se, että Luxemburg on ottanut käyttöönsä 9 artiklaa koskevan varauman, jonka myötä Suomella ei ole verotusoikeutta välillisiin kiinteistöomaisuuden luovutuksiin. Näin ollen Suomella ei ole verotusoikeutta suoraan tai välillisesti kiinteistöä omistavien luovutusvoittojen verotukseen, mikäli kiinteistösijoittajaan soveltuu Luxemburgin verosopimus.

Edellä esitetyt havainnot korostavat, että OECD:n malliverosopimuksen kehityksestä huolimatta verosopimuksen tulkinnassa esiintyy merkittäviäkin sisältöeroja. Tutkielman koon vuoksi luvussa on pyritty tarkastelemaan lyhyesti TVL 10 §:n 10 a soveltamisen kannalta merkittävimpiä verosopimuksia ja niiden sisältöä erityisesti välillisesti omistetun kiinteistösijoitusten luovutusvoiton kannalta. Koska verosopimukset perustuvat pitkälti OECD:n malliverosopimukseen, on huomioitava, että ennen vuotta 2017 OECD:n malliverosopimus ei sisältänyt nimenomaista mainintaa välillisesti kiinteän omaisuutta omistavan yhteisön luovutusvoittojen verotusoikeudesta³⁴⁷. Nykyinen vaatimus sisältyy 13 artiklaan. Tämä selittää sen, miksi vanhemmat verosopimukset sisältävät erityisiä ehtoja esimerkiksi rajautuen tiettyihin yhtiömuotoihin. Jo tämän puolesta olisi perusteltua, että jokaista vanhempaa verosopimusta päivitetäisiin kohti OECD:n nykyisen malliverosopimuksen mallia. Siten on perusteltua pohtia, tulisiko Suomen pyrkiä neuvottelemaan sellaiset verosopimukset, jotka mahdollistaisivat Suomelle välillisten kiinteistöluovutusten verotusoikeuden. Ilman tätä toivottu lakiuudistus toteutuu vain osittain.

³⁴⁶ Ks. *Wahlroos* 2024, s. 63.

³⁴⁷ OECD:n malliverosopimuksen aiempi 13 artikla ei sisältänyt nimenomaista mainintaa välillisesti kiinteää omaisuutta omistavien luovutusvoitoista, vrt. ennen vuotta 2017 julkaistujen OECD:n malliverosopimusten sisältöön.

5 TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisalalla esiintyneet ongelmakohdat

5.1 Havaitut ongelmatilanteet

5.1.1 Yleistä havainnoista

TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisalalla ilmenneitä ristiriitoja ja mahdollisia ongelmakohdita on syytä tarkastella laajemmin. Tämän luvun tarkoituksena on tarkastella mahdollisia tutkielmassa havaittuja aukkoja ja ongelmakohdita, joita säännöksen uudistuksesta huolimatta ilmenee ulkomaisten kiinteistösijoittajien verotuksessa edelleen. Luvussa arvioidaan lakimuutoksen vaikuttavuutta suhteessa sen aiempaan oikeustilaan havaittujen ongelmakohditen pohjalta. Luvussa arvioidaan lisäksi, tulisiko sääntelyä muuttaa.

Kuten aiemmin todettua, lain aiempi sanamuoto oli ongelmallinen, koska säännöksen sanamuodon mukainen tulkinta ei mahdollistanut Suomelle verotusoikeutta esimerkiksi tilanteissa, joissa kiinteää omaisuutta omistettiin välillisesti tai joissa ulkomaisen sijoittajan oikeusmuotoa ei tunnistettu. Uudistuksen tavoitteena oli laajentaa Suomen verotusvaltaa suhteessa ulkomaisiin kiinteistösijoittajiin. Tähän tavoitteeseen nähden uudistus on tuonut mahdollisuuden verottaa yhä useampia kiinteistösijoittajia. Vaikka lakiuudistuksen nähdään tuoneen ratkaisun aiempiin tulkintaongelmiin, on se myös tuonut mukanaan uudenlaisia tulkintaongelmia esimerkiksi säännöksen termien ja käytännön soveltamisen suhteen. Uudistetusta TVL 10 §:n 10 a kohdasta ei ole saatavilla oikeuskäytäntöä, jonka vuoksi säännökseen sisällytetyt termit joudutaan tulkitsemaan lähinnä lain esitöiden ja oikeuskirjallisuuden pohjalta.

5.1.2 Verosubjektien tulkintaongelmista

Tulkintaongelmia nähdään esiintyvän erityisesti säännöksen tarkoittamien yhtiötyyppien suhteen. Jo lausuntokierroksella esiintyneet kannanotot toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden käsitteen suhteen ovat painottaneet sitä, että käsitteen määrittely olisi erityisen tärkeää esimerkiksi verotuksen ennustettavuuden

kannalta³⁴⁸. Hallituksen esitys jättää käsitteen määrittelyn lain soveltajan harteille, eikä sanamuodon mukaista merkitystä avata kovin laajasti.

Oikeuskirjallisuudessa TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisen on katsottu olevan ongelmallinen lisäksi sen sisältämän yhtiömuodon, tarkemmin ottaen kuolinpesien verotuksessa esiintyvän ristiriidan vuoksi. Kuten aiemmin todettua, säännös koskettaa TVL 3 §:n mukaisia toimijoita, kuten yhteisöjä. Ongelmaksi muodostuu erityisesti kuolinpesien verokohtelu. Esimerkiksi *Nykänen* ja *Urpilainen* ovat nostaneet esiin artikkelissaan yhteisöjen sekä kuolinpesien verokohtelussa esiintyvän ristiriidan³⁴⁹. On selvää, että kotimainen kuolinpesä ei ole TVL 3 §:n mukainen yhteisö, yhtymä eikä toisen henkilön eduksi hallittu varallisuuskokonaisuus, eikä se siten kuulu TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisalaan. Kuitenkin ulkomaisia kuolinpesiä pidetään TVL 3 §:n 6 kohdan mukaan yhteisinä, mikä tarkoittaa sitä, että ulkomaiset kuolinpesät kuuluvat TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisalaan, ainakin sanamuodon mukaisen merkityksensä vuoksi³⁵⁰.

Lain esitöissä ei ole otettu laisinkaan kuolinpesien verokohteluun kantaa. Ongelmallisen tilanteesta tekee sen, että sanamuodon mukainen tulkinta asettaa kotimaiset ja ulkomaiset kuolinpesät eri asemaan. Tämä herättää kysymyksen, voiko EU-oikeuden syrjintäkielto estää ulkomaisten ja kotimaisten kuolinpesien erilaisen verokohtelun. Kyseeseen voisi tulla pääoman vapaan liikkuvuuden rajoitus. Kiinteistösijoittajana toimivaa ulkomaista kuolinpesää kohdellaan epäedullisemmin esimerkiksi tilanteessa, jossa kuolinpesä luovuttaa kuolinpesäosuuden³⁵¹. Tilanteessa kotimainen kuolinpesä ei ole TVL 10 §:n 10 a soveltamisalan piirissä, koska kuolinpesä ei ole säännöksen sanamuodon mukainen yhteisö, yhtymä tai toisen eduksi hallittu varallisuuskokonaisuus³⁵². Vastaavasti ulkomaisen kuolinpesän osuuden luovutus

³⁴⁸ Elinkeinoelämän keskusliitto 2022 s, 4. Kuten aiemmin todettua, epäselvää on erityisesti, millaiseksi toisen eduksi hallittu varallisuuskokonaisuus tulisi luokitella, sekä millaisia verotusperiaatteita siihen tulisi soveltaa.

³⁴⁹ *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 407.

³⁵⁰ *Nykänen – Urpilainen* 2023a, s. 407.

³⁵¹ *Nieminen – Nykänen* 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 §:n Suomesta saatu tulo

³⁵² *Nieminen – Nykänen* 2024: II OSA Verovelvolliset – 1 Luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 §:n Suomesta saatu tulo; Tuloverolain kommentaarissa esitetyn näkemyksen mukaan kotimainen kuolinpesä voi kuitenkin mahdollisesti tulla verovelvolliseksi TVL 17 §:n 2 momentin mukaisesti, jos kuolinpesä harjoittaa elinkeinotoimintaa.

sisältyy säännöksen soveltamisalaan, mikäli kokonaisvaroista yli 50 % koostuu suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Tämä aiheuttaa EU-oikeudellisen ongelman siksi, että ulkomainen kuolinpesä joutuu tilanteessa huonompaan asemaan kansallisen lain vuoksi, koska sitä pidetään verotuksessa yhteisönä³⁵³. Yhteisöksi luokittelu asettaa ulkomaisen kuolinpesän eri asemaan verovelvollisuutensa vuoksi, vaikka ulkomainen ja kotimainen kuolinpesä ovat objektiivisesti tarkasteltuna täysin samassa asemassa.

Ulkomaisten kuolinpesien erilainen verokohtelu voidaan kuitenkin oikeuttaa, mikäli erilaisen kohtelun perusteeksi kyetään osoittamaan jokin objektiivisesti hyväksyttävä oikeuttamisperuste³⁵⁴. Oikeuttamisperusteen tulee olla tehokas ja oikeassa suhteessa sillä tavoiteltuun päämäärään nähden. Nähdäkseni jaottelua voidaan kuitenkin pitää Suomen verotulojen keräämisen kannalta perusteltuna siksi, että kotimaiset kuolinpesät maksavat joka tapauksessa veroja Suomeen, kun taas ulkomaiset eivät. Tällöin kotimaisten kuolinpesien niin sanotun veroedun vastapainona toimii tietynlainen symmetria, jolla voitaisiin oikeuttaa ulkomaisten kuolinpesien eli yhteisöjen ankarampi verotus tilanteessa. On kuitenkin varsin todennäköistä, ettei edellä esitetty rajoituksen oikeuttamisperuste olisi riittävä. Esimerkiksi tapauksessa C-330/91 Commerzbank EU-tuomioistuin katsoi, että kiinteän toimipaikan tuli saada yhtä edullista verokohtelua, kuin siellä asuvat yhtiöt saavat. EU-tuomioistuin ei evännyt veroetua myöskään sillä perusteella, että kiinteä toimipaikka olisi saanut jonkun toisen kompensoivan veroedun³⁵⁵.

Siten on todettava, että ulkomaisten kuolinpesien erilaista verokohtelua voi olla varsin hankalaa perusteella millään oikeuttamisperusteilla. Edellä esitetyt tulkinnanvaraisuudet yhtiömuotojen ja muiden omistusrakenteiden suhteen osoittavat sen, ettei säännöksen sanamuodon mukaiseen tulkintaan olla paneuduttu riittävällä tarkkuudella lain esitöissä, eikä säännös mahdollisesti täytä tältä osin EU-oikeudellisia vaatimuksia.

³⁵³ Ks. lisää ulkomaisen kuolinpesän verotuksesta ja EU-oikeuden problematiikasta; *Nykänen* 2014, s. 432–447.

³⁵⁴ *Nykänen* 2014, s. 438.

³⁵⁵ C-330/91, kohdat 13–16 ja *Helminen* 2018, s. 97.

5.1.3 365 päivän aikarajasäännön tulkintaongelma

Myös omistuksen aikarajasääntöä on luonnehdittu vaikeaksi ennustettavaksi useiden lausuntojen yhteydessä. Aikarajasääntöä perustellaan osaksi säännöksen soveltumisen estämisellä, eli että kokonaisvarallisuutta tai kiinteistövarallisuutta ei voisi laimentaa keinotekoisesti³⁵⁶. Hallituksen esityksessä on todettu, ettei kyseisen vaatimuksen ensisijainen tavoite kuitenkaan ole veronkierron estäminen, eikä tarkasteluun sisälly motiivien selvittämistä³⁵⁷. Se ei kuitenkaan toimi parhaalla mahdollisella tavalla tilanteissa, joissa esimerkiksi varojen koostumus on muuttunut yritysjärjestelyn seurauksena, tai joissa kiinteistövarallisuuden käypä arvo on muuttunut voimakkaasti markkinoiden heilunnan vuoksi, verovelvollisen tästä tietämättä. Tältä osin voisi olla perusteltua pohtia, tulisiko säännöstä täsmentää.

Esimerkiksi Elinkeinoelämän keskusliiton lausunnossa³⁵⁸ ehdotetussa täsmennyksessä säännökseen lisättäisiin lause, jossa tilapäiset käyvän arvon muutokset rajattaisiin pois, kuitenkin siten, että aikarajasäännös olisi tarkoitettu sovellettavaksi keinotekoisiiin järjestelyihin, joissa pyritään manipuloimaan varallisuutta verosta välttymisen tarkoituksessa. Mielestäni ehdotus olisi perusteltu ensinnäkin sen puolesta, että se parantaisi säännöksen ennustettavuutta ja oikeudenmukaisuutta. On hyvin todennäköistä, ettei verovelvollinen edes tiedä varallisuuden nousseen ajanjaksolla hetkellisesti. Toisaalta tilanteet, joissa kyseinen käyvän arvon hetkellinen muutos aktualisoituisi verovelvollisuuden Suomeen, ovat todennäköisesti hyvin harvinaisia. Myös hallituksen esityksen lausuntopalautteessa on otettu kantaa omaisuuden arvon vaihteluun. Esityksessä todetaankin, että verotusoikeudesta luopuminen ei ole perusteltua, vaikka satunnainen arvon vaihtelu johtaisikin säännöksen soveltumiseen, sillä ”tällöin omistuksen määrä on kuitenkin jo niin suuri, että verotusoikeudesta luopuminen ei näissä tilanteissa ole perusteltua”³⁵⁹. Mielestäni ongelmaan on suhtauduttu varsin ylimalkaisesti.

³⁵⁶ HE 279/2022, s. 10–11.

³⁵⁷ HE 279/2022, s. 19.

³⁵⁸ Ks. Elinkeinoelämän keskusliitto 2022 lausunto.

³⁵⁹ Ks. HE 279/2022, s. 19.

5.1.4 Verovalvonnan haasteet

Hyvä verojärjestelmä edellyttää verotusmenettelyn keskeisimpien periaatteiden, kuten oikeusvarmuuden sekä ennakoitavuuden periaatteen noudattamista. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että samassa asemassa olevia verovelvollisia tulee kohdella samalla tavoin, oikein ja johdonmukaisesti. Lisäksi verovelvollisella tulee olla riittävä ennustettavuus siitä, millaisia veroseuraamuksia hänen taloudellisella käyttäytymisellensä on³⁶⁰. Edellä mainittu periaatteet pohjautuvat legaliteettiperiaatteeseen sekä luottamuksensuojan periaatteeseen, jotka takaavat sen, että päätökset pohjautuvat lakiin, sekä suojaavat verovelvollisia veroviranomaisten odottamattomilta ratkaisuilta³⁶¹. Ongelmaksi saattaa muodostua kuitenkin se, että rajoitetusti verovelvollisen ulkomailla asuvan kiinteistösijoittajan voi olla vaikea tunnistaa verovelvollisuuden syntyneen, esimerkiksi kiinteistöholdingyhtiöissä tapahtuneiden luovutusten suhteen. Säännös ei sisällä minkäänlaisia rajoituksia omistuksen suhteen. Esimerkiksi ulkomaisen sijoittajan 1/1000 rahasto-osuudenkin luovutuksesta saatu voitto voidaan katsoa Suomesta saaduksi tuloksi, mikäli sijoittaja luovuttaa osuuden. Verotuksen oikeudenmukaisuuden valvonta jää siten Verohallinnon vastuulle. Kuten aiemmin todettu, verotuksen oikeellisuuden valvonta voi kuitenkin osoittautua hyvin vaikeaksi Verohallinnolle välillisen luovutuksen tilanteissa, jossa osapuolina toimii ulkomaiset sijoittajat³⁶². Tiedonsaannin ja verovalvonnan vaikeus on tunnistettu jo hallituksen esityksessä sekä useiden lausuntojen yhteydessä³⁶³. Verohallinnon lienee liki mahdotonta valvoa ulkomaisten sijoittajien luovutuksia erityisesti laajaomisteisten rahastojen tilanteessa.

Ulkomaiset kiinteistösijoituksia hallitsevat holdingyhtiöt sekä niiden alueellista soveltamisalaa koskevat verolait ovat olleet tarkastelussa aiemminkin. Esimerkiksi varainsiirtoverolain esitöissä³⁶⁴ tarkasteltiin rajoitetusti verovelvollisten ulkomaisten kiinteistöyhtiöholdingyhtiöiden luovutuksia varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentin kannalta katsottuna. Esityksessä todettiin, että soveltamisalaa ei ole perusteltua ulottaa kaikkiin rajoitetusti verovelvollisten luovutuksiin, jolloin rajoitetusti verovelvollisten

³⁶⁰ Ks. lisää *Niskakangas* ym. 2020, s. 18.

³⁶¹ *Nykänen* 2024, s. 24.

³⁶² Suomen veroasiantuntijat 2022, s. 1.

³⁶³ Ks. Suomen Veroasiantuntijat 2022, s. 5.

³⁶⁴ Ks. HE 125/2012 s. 17.

väliset luovutukset jätettiin lain ulkopuolelle. Esimerkiksi *Määttä* ja *Torkkelin* artikkelin mukaan edellä esitetyn kannan taustalla lienee se, että säännöksen soveltamisalan toteuttaminen täysimääräisesti olisi voinut olla vaikeaa³⁶⁵. Vaikka kyseessä onkin kaksi eri lakia, nähdään niissä olevan myös yhtymäkohtia. Molemmat, sekä tulovero että varainsiirtovero kohdistuvat transaktioihin, ja tällöin niiden alueellinen soveltamisala voidaan mieltää samaksi³⁶⁶.

Siten kannanotosta voidaan pohtia samaa myös TVL 10 §:n 10 a kohdan soveltamisen suhteen. Hallituksen esityksessä esitetty kannanotto herättää väistämättä kysymyksen, että mikäli varainsiirtoveron ulottamisen rajoitetusti verovelvollisiin koetaan vaikeaksi toteutuksen kannalta, miksi se ei olisi sitä myös TVL 10 §:n 10 a kohdan suhteen. Toisaalta, mikäli säännöksen soveltamisalaa rajattaisiin, heikentäisi se myös olennaisesti lain muutoksen taustalla olevien keskeisten periaatteiden, kuten veropohjan tiivistämisen sekä kansainvälisten verotusperiaatteiden toteutumista.³⁶⁷ Veropohjan tiivistäminen ei saa kuitenkaan olla esteenä verotuksen keskeisimpien periaatteiden toteutumiselle, jotka tulisi ottaa huomioon verotusta toimittaessa. Siten onkin perusteltua pohtia, toteutuuko verovelvollisten tasavertainen kohtelu, mikäli vain osa verovelvollisista ilmoittaa luovutusvoitoistaan veroilmoituksella. Verovalvonnan vaikeus ei edistä tasavertaista kohtelua.

Säännöksen varsin laajaan soveltamisalaan on otettu kantaa jo säännöksen lausuntokierroksella. Esimerkiksi Elinkeinoelämän keskusliitto on todennut lausunnossaan³⁶⁸, että pörssinoteerattujen yhtiöiden lisäksi rajausta tulisi harkita laajennettavaksi laajasti omistettuihin kiinteistörahastoihin, kuten esimerkiksi tukeutumalla vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun 4 §:n 2 momentissa esitettyyn rajaan. Näkemys on otettu huomioon jo valtiovarainministeriön työryhmän raportissa, jonka mukaan muidenkin laajaomisteisten oikeudellisten rakenteiden, kuin arvopaperipörssissä olevien, voisi olla perusteltua rajata soveltamisalan ulkopuolelle³⁶⁹. Toinen laajaomisteisten rahastojen verotusoikeutta

³⁶⁵ *Määttä – Torkkel* 2023, s. 156.

³⁶⁶ *Määttä – Torkkel* 2023, s. 156.

³⁶⁷ Ks. *Määttä – Torkkel* 2023, s. 156; Artikkelissa pohditaan, tulisiko tuloverolain alueellista soveltamisalaa tältä osin supistaa

³⁶⁸ Ks. Elinkeinoelämän keskusliitto 2022, s. 1.

³⁶⁹ Valtiovarainministeriö julkaisuja 2021:31, s. 185.

kaventava ehdotus liittyy omistuksen perusteella tehtävään rajaukseen. Veronmaksajain Keskusliitto Ry:n lausunnossa on ehdotettu, että rajaus voisi perustua omistusosuuteen³⁷⁰. Tällöin tuloksi voitaisiin katsoa ne luovutukset, jossa luovutetaan esimerkiksi enemmän kuin 10 % prosenttia osakkeista, osuuksista tai oikeuksista. Mielestäni rajaus olisi perusteltu, sillä se vähentäisi Verohallinnon hallinnollisia ongelmia, rajaten pois yksittäiset pienet luovutukset. Vaikka edellä esitetyt ehdotukset olisivatkin kaventaneet Suomen verotusvaltaa, olisi se mitä ilmeisemmin parantanut verotuksen tasapuolisuutta ja ennustettavuutta.

5.1.5 Veropohjan aukot kansallisen lainsäädännön näkökulmasta

Edellä esitetyt epäkohdat huomioiden voidaan todeta, että rahastojen veropohjassa esiintyy edelleen aukkoja. Tämä on tunnistettu vero-oikeudellisessa keskustelussa, ja tavoite on nostettu esiin myös Orpon hallitusohjelmassa³⁷¹. Tällä viitataan pääsääntöisesti TVL 20 a §:n suomaan verovapauteen, joskin se voidaan toisaalta käsittää koko kiinteistösijoittamisen sekä kiinteistötulojen teemaa koskevaksi huomioksi, jonka vuoksi aihe on perusteltua nostaa esiin tutkielmassa.

Myös esimerkiksi Finnwatchin raportissa³⁷² korostetaan veropohjan ongelmakohtia. Rahastojen kautta saaduissa kiinteistötulojen verottamisessa ilmenee edelleen aukkoja, jonka vuoksi tulot voivat jäädä Suomessa verottamatta³⁷³. Raportilla esiintyvän kannanoton mukaan rahastojen verotusta voitaisiin uudistaa esimerkiksi siten, että erikoissijoitusrahastojen kautta saatujen tulojen verovapaus poistettaisiin kokonaan tai että rahastoille säädettäisiin matala lähdevero³⁷⁴. Kiinteistörahastojen saattaminen Suomen verotusvallan piiriin olisi kansainvälisessäkin näkökulmassa perusteltua, sillä esimerkiksi Ruotsilla, Norjalla ja Tanskalla ei ole lainkaan nimenomaista verovapaussäätelyä kiinteistöomaisuuteen sijoittaville³⁷⁵.

³⁷⁰ Ks. Veronmaksajain Keskusliitto 2022, s. 2.

³⁷¹ *Petteri Orpon hallitusohjelma "Vahva ja välittävä Suomi" 2023* s. 239. Hallitusohjelmassa todetaan seuraavaa: "Toteutetaan sijoitusrahastojen verosäätelyn korjaus EU-oikeuden vaatimustasolle ja selvitetään veropohjan tiivistämistä".

³⁷² Ks. Finnwatch 2024, s. 77.

³⁷³ Esimerkiksi rajat ylittävissä tilanteissa Suomen verotusoikeus jää usein vajaaksi, sillä Suomi ei voi esimerkiksi verottaa ulkomaisten rahastojen voitto-osuuksia.

³⁷⁴ Finnwatch 2024, s. 79.

³⁷⁵ Valtiovarainministeriön julkaisu 2021, s. 148.

Myös *Nykänen* ja *Urpilainen* pohtivat mahdollista TVL 20 a §:n uudistamista artikkelissaan. Ratkaisuna veropohjan tiivistämiseen artikkelissa esitetään näkemys siitä, että myös erikoissijoitusrahastojen jakamat tuotot voitaisiin esimerkiksi säätää sisäisen lainsäädännön myötä Suomesta saaduksi tuloksi, jos rahaston varoista yli puolet koostuisi Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Muutos olisi tällöin linjassa TVL 10 §:n 10 a kohdan tavoitteiden kanssa.³⁷⁶ Muutosta voitaisiin pitää perusteltuna myös siksi, että TVL 20 a §:n 4 momentin voitonjakopakon vuoksi kiinteistöihin ja metsiin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen tuotoista kolme neljäsosaa realisoituu joka tapauksessa vuotuisena tuottona, eikä luovutusvoitoina. Edellä esitetty muutos tiivistäisi Suomen veropohjaa OECD:n malliverosopimuksen ja kansainvälisten kehityssuuntien mukaiseen lopputulokseen, jossa tulon lähdevaltiolla olisi verotusoikeus. Kuten aiemmin todettua, rahastojen tuottojen verotuksella on paljon suurempi merkitys taloudellisesti, kuin mitä luovutusvoittojen verotuksella saadaan fiskaalisessa merkityksessä³⁷⁷. Tältä osin kiinteistösijoittajien verotuksessa ilmenee selkeä verotuksellinen aukko. Lisäksi on perusteltua pohtia, suosivatko sijoittajat tiettyjä rakenteita välttääkseen verotuksen Suomessa.

Kiinteistösijoittamisen kokonaisvaltaisen lakiuudistuksen myötä myös verotuksen keskeisimmät periaatteet toteutuisivat verotuksessa, kun verotus olisi ennustettavaa, oikeudenmukaista ja tasapuolista. Nykyiseen TVL 10 §:n 10 ja 10 a sanamuodon mukaiseen tulkintaan liittyy tietynlaisia epävarmuuksia esimerkiksi sen sisältämien käsitteiden, kuten kokonaisvarallisuuden ja toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden suhteen. Jo lausuntokierroksella esiin nostetut epäkohdat olisi tullut avata laajemmin lain esitöissä. Tällöin verotuksen toimittaminen olisi niin veroviranomaisten kuin verovelvollistenkin kannalta selkeämpää. Koska näin ei kuitenkaan tapahtunut, jää nykyisen lain tulkinta oikeudellisen tutkimuksen sekä oikeuskäytännön tehtäväksi. Edellä esitetyt kansallisen lain ristiriidat eivät kuitenkaan ole ainoita kompastuskiviä, vaan suurimpina Suomen verotusoikeutta rajoittavina tekijöinä nähdään olevan Suomen solmimat verosopimukset, jotka rajoittavat olennaisesti Suomen mahdollisuuksia soveltaa kansallista lainsäädäntöään erityisesti

³⁷⁶ *Nykänen – Urpilainen 2023a*, s. 411.

³⁷⁷ HE 279/2022, s. 16.

TVL 10 §:n 10 a kohdan suhteen. Tarkastelemme seuraavassa kappaleessa verosopimuksissa ilmenneitä huomioita ja ristiriitoja.

5.1.6 Verosopimukseen liittyvä problematiikka

Kansallisen lain muutoksista huolimatta verotusvalta ei toteudu täysimääräisesti, sillä erityisesti Suomen solmimat vanhat verosopimukset rajoittavat verotusoikeutta, eikä välillistä kiinteistön omistusoikeutta ole huomioitu verosopimuksissa³⁷⁸. Aiemmin esitetystä luettelosta ilmenee, että noin puolet verosopimuksista ei mahdollista luovutusvoiton verotusoikeutta Suomelle, mikäli rajoitetusti verovelvollinen omistaa välillisesti vähintään 50 % kiinteistöomaisuutta Suomessa. Lisäksi osa Suomen solmimista verosopimuksista rajaa verotusoikeuden vain suoraan omistettujen kiinteistöjen luovutusvoittoihin³⁷⁹. Suomen verotuksen kannalta ongelmallisia verosopimuksia ovat esimerkiksi Suomen Luxemburgin ja Alankomaiden maiden kanssa solmitetut sopimukset³⁸⁰. Myös edellä esitetty Suomen ja Saksan välinen verosopimus on varsin tulkinnanvarainen kokonaisuus.

Verosopimusten uudelleen neuvottelu lisäisi säännöksen vaikuttavuutta siten, että se toimisi parhaimmalla mahdollisella tavalla, niin kansallisen kuin kansainvälistenkin verotusperiaatteiden näkökulmista. Kansainvälisen verotusperiaatteiden kehityssuuntana on, että sijaintivaltiolla on siellä olevan kiinteän omaisuuden tulon verotusoikeus. Esimerkiksi Suomen ja Luxemburgin verosopimuksen uudelleen neuvottelu olisi veropohjan turvaamisen kannalta erittäin perusteltua, sillä esimerkiksi monet suomalaiskiinteistöihin sijoittavat metsärahasot sijaitsevat Luxemburgissa³⁸¹. Myös Suomen suurin ulkomaalaisomisteinen kiinteistö sijoitusyhtiö Spondan emoyhtiö sijaitsee Luxemburgissa³⁸². Täten on todettava, että perusteita uudelleen neuvottelulle löytyy, ja Suomen kannattaisi tavoitella verosopimuksen uudelleen neuvottelua erityisesti merkittävien sopimusvaltioiden, kuten edellä mainitun Luxemburgin kanssa. Toisaalta Luonnonvarakeskuksen teettämän raportin mukaan verotusoikeuden esteeksi saattaisi muodostua se, että luxemburgilaiset holdingyhtiöt omistavat useita

³⁷⁸ HE 279/2022, s. 13.

³⁷⁹ Ks. Liite 4 ja Finnwatch 2024, s. 101.

³⁸⁰ Nykänen 2022 s. 2.

³⁸¹ Finnwatch 2024, s. 100–101. ja Viitala ym. 2022, s. 157.

³⁸² Ks. KTI 2024, s. 27. ja Finnwatch 2020.

osakeyhtiöitä eri maissa, jolloin Suomen kiinteistövarallisuuden osuus kokonaisvarallisuudesta jää alle vaaditun 50 %³⁸³. Suomen ja Luxemburgin verosopimuksen fiskaalinen merkitys jäisi siten mahdollisesti pienemmäksi, vaikka verosopimus neuvoteltaisiinkin uudestaan.

Lisäksi verosopimusten uudelleenneuvotteluiden tahti on verrattain hidasta, ja verosopimusten solmimista hidastavat erilaiset näkemuserot. Esimerkiksi Suomen ja Ranskan verosopimuksen neuvottelut aloitettiin uudestaan vuonna 2019 ja sopimus allekirjoitettiin 4.4.2023³⁸⁴. Tästä voidaankin päätellä, että verosopimusten uudelleenneuvottelu vie aikaa, eivätkä muutokset tapahdu ripeästi. Keväällä 2023 uudelleenneuvottelussa Suomen ja Ranskan välisen verosopimuksen määräyksiä päivitettiin siten, että kahdenkeskinen verosopimus mahdollistaa tulevaisuudessa välillisen omistusoikeuden luovutuksen verotusoikeuden TVL 10 §:n 10 a kohdan laajuudessaan. Toisaalta Ranskalla ei ollut käytössä artikla 9 mukaista varaumaa, joten verosopimus päivittyi käytännössä jo aiemmin monenkeskisen yleissopimuksen soveltumisen osalta vuoden 2024 alussa³⁸⁵. Suomen ja Ranskan verosopimuksen voimaansaattaminen riippuu osapuolten toimenpiteiden toteuttamisen aikataulusta. Suomen osalta sopimuksen soveltaminen voitaisiin aloittaa vuonna 2025³⁸⁶. Jotta kansallisen lakiuudistuksen keskeinen tavoite turvata Suomen verotusoikeus toteutuisi täysimääräisesti, olisi muitakin verosopimuksia päivitettävä, joko kahdenkeskisillä sopimusneuvotteluilla tai MLI:n määräyksillä.

Edellä esitetyt ristiriidat niin kansallisen lain kuin verosopimustenkin kannalta herättävät lisäksi perustellun kysymyksen siitä, tulisiko sijoitusrahastojen verotus harmonisoida EU-tasolla³⁸⁷. Käytännön toteutus voi olla haasteellista jäsenmaiden rahastojen ja sääntelyn eroavaisuuksien vuoksi. Selvää kuitenkin on, että kansainvälisen tason sääntelyä olisi syytä yhtenäistää siten, että verotusvalta jakautuisi tasapuolisemmin eri valtioiden kesken.

³⁸³ Viitala ym. 2022, s. 126.

³⁸⁴ Viitala 2024, s. 416.

³⁸⁵ Viitala 2024, s. 420.

³⁸⁶ Viitala 2024, s. 416.

³⁸⁷ Mm. Nykänen – Urpilainen 2023a, s. 412 pohtivat artikkelissaan sijoitusrahastojen verotuksen harmonisointia EU-lainsäädännöllä.

6 Yhteenveto

Tutkielman tavoitteena oli tarkastella rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan verotusta uudistuneen tuloverolain 10 §:n 10 ja lisätyn 10 a kohdan pohjalta, painottuen erityisesti välillisesti kiinteää omaisuutta Suomessa omistavien kiinteistösijoittajien luovutusvoittojen verotukseen. Kyseessä on periaatteellisesti merkittävä Suomen verotusvaltaa laajentava muutos, joka vaikuttaa yhtäältä niin henkilöiden, yhteisöjen sekä esimerkiksi sijoitusrahastojen verotukseen. Uusi sääntely on tuonut mukanaan tulkintaongelmia, sillä osa säännöksen käsitteistä esiintyy varsin tulkinnanvaraisena.

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli paneutua rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan kansalliseen lainsäädäntöön ennen maaliskuussa 2023 voimaan astunutta lakimuutosta. Rajoitetusti verovelvollisten saamia luovutusvoittoja verotettiin Suomessa, mikäli luovutusvoitto katsottiin TVL 10 §:n 10 kohdan tarkoittamaksi Suomesta saaduksi tuloksi. Säännöksen sanamuodon takia verotusoikeutta voitiin soveltaa luovutusvoittoihin vain, jos ulkomainen toimija voitiin rinnastaa sanamuodossa esiintyneisiin suomalaisiin sijoitusmuotoihin. Lisäksi säännös koski vain suoraan omistetun kiinteän omaisuuden luovutuksia, mikä johti esimerkiksi siihen, että holdingyhtiön kautta välillisesti Suomesta kiinteää omaisuutta omistavat jäivät sääntelyn ja verotusvallan ulkopuolelle. Epäselvyyksiä esiintyi myös kiinteistöön liittyvien oikeuksien, kuten hallinta- ja tuotto-oikeuden luovutuksien verotusoikeudessa. Varsin suppeaa lain tulkintaa vahvisti korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 2013:101. KHO korosti ratkaisussaan sanamuodon mukaista tulkintaa, jonka vuoksi säännöstä voitiin soveltaa vain hyvin rajalliseen joukkoon toimijoita. TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuoto nojautuikin lähinnä kotimaisten sijoitusmuotojen verottamiseen, mikä aiheutti ongelmia ulkomaisia sijoitusmuotoja rinnastettaessa. Tämä tarkoitti sitä, että Suomen verotusvalta muodostui varsin suppeaksi.

Lisäksi MLI:n 9 artiklaan tehty varauma vaikutti Suomen solmimiin verosopimukseen siten, ettei luovutusvoittoja voitu verottaa kovin laajasti tämänkään puolesta. Aiempi oikeustila ei mahdollistanut Suomelle OECD:n malliverosopimuksen mukaista verotusoikeutta, mikä nähtiin ongelmallisena muiden valtioiden kehityksen rinnalla samalla epäsuoran kiinteistösijoitustoiminnan kasvaessa Suomessa entisestään. Tutkimuskysymyksen avulla saatiin selkeä näkemys siitä, millaisia ongelmakohtia

aiemmassa oikeustilassa vallitsi, jotka vaikuttivat lain uudistumistarpeisiin. Ensimmäiseen tutkimuskysymykseen tehdyn tarkastelun perusteella voidaankin todeta, että aiempi säädöspohja ei mahdollistanut Suomelle OECD:n kehityksen mukaista verotusoikeutta, ja lakimuutos oli tältä osin tarpeellinen ja perusteltu.

Vastaavasti toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli selvittää, milloin rajoitetusti verovelvollisen suoraan tai välillisesti omistetun kiinteistöomaisuuden luovutusvoitto katsotaan Suomessa saaduksi nykyisen kansallisen lainsäädännön, solmittujen verosopimusten ja monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan varauman poiston pohjalta. Lakiuudistuksen myötä aiempaa tuloverolain 10 §:n 10 kohtaa täsmennettiin lisäämällä säännökseen nimenomainen maininta TVL 6 §:n mukaisista kiinteistöiksi rinnastuvista omaisuuden luovutuksista, kuten hallinta-, käyttö- tai tuotto-oikeuden luovutuksesta. Tuloverolakiin lisättiin myös uusi TVL 10 §:n 10 a kohta, jolla mahdollistetaan välittömästi tai välillisesti kiinteää omaisuutta omistavien osakkeiden, osuuksien tai oikeuksien luovutuksesta saatu voitto, jos kiinteästä omaisuudesta yli 50 % muodostuu luovutusta edeltäneen 365 päivän aikana täällä olevasta kiinteästä omaisuudesta. Säännökseen omaksuttu sanamuoto vastaa OECD:n malliverosopimuksen sisältöä.

Koska TVL 10 §:n 10 ja 10 a koskettaa rajoitetusti verovelvollisia, edellyttää lain soveltaminen myös verosopimusten soveltamista. Tutkielman viidennessä luvussa tarkasteltiin verosopimusten sekä MLI:n 9 artiklan varauman poiston vaikutuksia Suomen verotusoikeuteen. On todettava, että kansallisten muutosten lopullinen vaikutus perustuukin loppukädessä siihen, millainen verotusoikeus Suomella on verosopimuksissa. Koska tutkielma keskittyi tarkastelemaan rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan verokohtelua, oli aihepiirin soveltamisalan ymmärtämiseksi perusteltua tarkastella myös TVL 20 a §:n merkitystä kontekstissa, sillä rajat ylittävään luovutusvoiton verokohteluun vaikuttaa kansallisen lain sekä verosopimusten määräysten lisäksi myös EU-oikeus. Tämä edellyttää, että rajoitetusti verovelvollisen tulon verokohtelussa tulee varmistua siitä, että verokohtelu ei ole EU-oikeuden vastaista. Luovutusvoiton verottaminen saattaa estyä, jos ulkomainen sijoitusrahasto rinnastetaan Suomen verosta vapautettuun toimijaan TVL 20 a §:n perusteella. Toiseen tutkimuskysymykseen vastatakseen tutkielmassa pyrittiin tekemään kattava selvitys siitä, milloin rajoitetusti verovelvollisen kiinteistösijoittajan luovutusvoitto katsotaan Suomessa saaduksi.

TVL 10 §:n 10 kohdan muutoksen ja 10 a kohdan lisäyksen sanamuodon mukaisen tarkastelun myötä tutkielmassa arvioitiin, ratkaisiko tehdyt muutokset lain aiemmat ongelmakohdat. Tehdyn tarkastelun pohjalta saatu merkittävä huomio oli, että lain sanamuotoa täsmennettiin koskemaan välillisiä sijoitusrakenteita sekä ottamaan huomioon erilaiset omistusrakenteet. Siten on todettava, että TVL 10 §:n 10 a kohdan lisäyksestä verotusoikeus laajentui koskemaan laajasti erilaisia luovutusvoittoja. Myös TVL 6 §:n kiinteistöihin rinnastettavat luovutukset lisättiin lakiin selventämään, milloin omaisuuden luovutus katsotaan Suomesta saaduksi. TVL 10 §:n 10 kohtaan tehty muutos ja 10 a kohtaan tehty lisäys vastasivat osittain aiempiin lain ongelmakohtiin, Suomen verotusoikeutta laajentaen ja veropohjaa tiivistäen, joka nähdään olevan lain säätämisen taustalla olevana keskeisenä tavoitteena. Kyseessä on merkittävä verolainsäädännön substanssipohjaan tehty muutos. Lakimuutos selkeytti aiempia tulkinnanvaraisuuksia, joita esiintyi välillisten kiinteistöomistusten, kiinteistön hallinta-, käyttö- tai ja tuotto-oikeuden luovutuksen sekä eri omistusrakenteiden suhteen. Aiempaan lain sanamuotoon nähden Suomen verotusvalta kasvoi huomattavasti.

Lisäksi artikla 9 varauman poiston myötä myös yhä useampi verosopimus mahdollistaa luovutusvoiton verotuksen välillisesti omistetun kiinteän omaisuuden luovutusvoittojen suhteen. Tältä osin uudistusta voidaan pitää osin onnistuneena. Tutkielmassa yhdytään kuitenkin siihen näkökulmaan, että kansallisen lain muutoksista sekä MLI:n 9 artiklan varauman poistosta huolimatta muutokset ei tiivistävä veropohjaa halutulla tavalla, kun otetaan huomioon Suomen solmimat verosopimukset sekä EU-oikeus. Sääntely ei myöskään laajenna suomen verotusoikeutta silloin, kun ulkomainen kiinteistösijoitusrahasto katsotaan TVL 20 §:n ja EU-oikeuden vaatimusten perusteella verovapaaksi yhteisöksi. Veropohjan tiivistämiseen tähtäävä tavoite voitaisiin saavuttaa laajemmin esimerkiksi verosopimusten uudelleen neuvotteluiden avulla. Suomi ei ole kuitenkaan toistaiseksi ryhtynyt laajoihin muutostoiimiin, mistä kertoo varsin hidas neuvottelutahti.

Vaikka muutos ratkaisikin aiempia laissa esiintyneitä ongelmakohtia, tutkielmassa havaittiin, että laajentunut verotusoikeus on tuonut uusia tulkinnallisia haasteita. Tutkielmassa havaitut ongelmakohdat voidaan tiivistää kolmeen teemaan; säännöksen

sanamuodon sisältämiin tulkinnanvaraisiin käsitteisiin, verotuksen toimittamiseen liittyviin ongelmiin sekä Verohallinnon toimintaan ja valvontaan liittyviin seikkoihin.

Tutkielmassa yhdytään näkemykseen, että säännöksen soveltamisala on laaja. Säännöksen tulkinta edellyttää niin kansallisen kuin kansainvälisenkin oikeuslähteiden hallintaa. Edellisessä luvussa esiin nostetut verotuksen keskeiset periaatteet, kuten oikeusvarmuus ja johdonmukaisuus eivät toteudu säännöksen soveltamisen kannalta, sillä erityisesti TVL 10 §:n 10 a käsitteitä ei ole määritetty kovin tarkasti lain esitöissä. Keskeisimmät tutkielmassa esiin nostetut haasteet liittyvät säännöksen sanamuodossa esiintyneisiin käsitteisiin, kuten toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuteen sekä kokonaisvarallisuuteen ja niiden määrittelyyn. Esimerkiksi hallituksen esityksessä todetaan ”kokonaisvarallisuus käsitteen sisältyvän jo lain sanamuotoon”, jolloin varat, jotka otetaan huomioon pykälän soveltamisessa jäävät tulkinnanvaraiseksi. Myös hallituksen esityksessä esitetty toteamus ”toisen henkilön eduksi hallitulla varallisuuskokonaisuudella tarkoitetaan lähtökohtaisesti trust-tyyppistä yksikköä”, jätetään hyvin yleisluonteiseksi.³⁸⁸ Myöskään valtiovarainvaliokunta ei useista asiantuntijalausunnoista huolimatta ole täsmentänyt kyseisten käsitteiden merkitystä. Tutkielmassa todetaan, että hallituksen esitys ei ole tarpeeksi kattava säännöksen soveltamisalaan nähden. Oikeusturvan toteutumisen varmistamiseksi säännöksen sanamuotoa tulisi täsmentää sen tulkinnanvaraisten käsitteiden, kuten toisen eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden sekä kokonaisvarallisuuden laskennantavan kannalta, joissa nähdään esiintyvän eniten tulkinnanvaraisuuksia.

Verotuksen laajentaminen rajat ylittävissä tilanteissa tulisi toteuttaa siten, että muutos olisi lain soveltamisen sekä ennustettavuuden kannalta selkeästi selostettu. Tutkielmassa havaittiin, että myös verotuksen toimittamiseen liittyvät seikat ovat jätetty vähäiselle huomiolle lain esitöissä. Verovelvollisen oikeusturvan sekä ennustettavuuden kannalta olisi tärkeää, että verovelvollinen on tietoinen omasta verovelvollisuusasemastaan sekä tunnistaa verotuksen toimittamista koskevat edellytykset. Pahimmillaan tilanne voi johtaa siihen, että vain osa kiinteistösjojittajista maksaa veroja Suomeen.

³⁸⁸ Ks. HE 279/2022, s. 14–15.

Myös verotuksen toimittamiseen ja valvontaan liittyvät haasteet on tunnistettu tutkielmassa, sillä käytännön haasteet koskettavat verovelvollisten lisäksi myös Verohallintoa. Tutkielmassa pohditaan, onko Suomen verotusoikeus laajentunut jopa liiankin suureksi. Vaikka säännöstä onkin pyritty rajaamaan, jättäen julkisesti noteeratut yhtiöt soveltamisalan ulkopuolelle, on laajaomisteisia rahastoja edelleen paljon. Edellä esitetyt lain sanamuodon tulkintaongelmat huomioon ottaen on mahdollista, että verotus jää toimittamatta, jos sijoittaja ei edes tiedä olevansa Suomeen verovelvollinen. Näin ollen verotuksen oikeanmukainen ja tasapuolinen toimittaminen saattaa jäädä Verohallinnon vastuulle. Huoli verovalvonnasta ja verotuksen toimittamisesta näin laajassa kokonaisuudessa on ilmaistu useaan otteeseen esimerkiksi lausuntokierroksella sekä valtiovarainministeriön raportissa³⁸⁹. Asiaa hankaloittaa lisäksi se, että omistusrakenteet voivat olla moniportaisia ja sijaitsevat yleensä useissa eri valtioissa. Näin ollen on todettava, että on hyvin todennäköistä, että osa luovutusvoitoista jää verottamatta tulkinnanvaraisen sanamuodon sekä liian laajan verotusvallan vaikutuksesta.

Uudesta sääntelystä ei ole vielä saatavilla oikeuskäytäntöä, jonka vuoksi tutkielmassa on nojaututtu pitkälti heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin, kuten säännöksen sanamuotoon ja lain esitöihin, oikeuskirjallisuuteen sekä OECD:n malliverosopimukseen. Silloin yksittäisen säännöksen soveltamisen kysymys jää sitä soveltavan tahon määritettäväksi, ja tulkintaan tulee suhtautua kriittisesti. Huomioiden, että säännös koskee rajoitetusti verovelvollisia, olisi vielä tärkeämpää, että säännöksen termit olisivat selkeämpiä, jotta verovelvollinen voisi tiedostaa oman verovelvollisuusaseman sekä säännöksen soveltamisalan reunaehdot. Tutkielmassa havaittiin myös, ettei Verohallinnolla ole riittäviä resursseja verovalvonnan toteuttamiseksi.

Koska Suomen verotusoikeus ulottuu rajat ylittäviin tilanteisiin, on tutkielman toisessa osassa käsitelty myös verosopimusten sekä EU-oikeuden merkitystä. Tutkielman tarkoituksena on keskittyä antamaan kokonaiskuva säännöksen soveltamisalasta, johon kuuluu olennaisesti kansainvälinen ulottuvuus. Tutkielmassa päädyttiin tarkastelemaan

³⁸⁹ Ks. esim. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:31, s. 185 ja Elinkeinoelämän keskusliitto 2022, s. 1.

neljää kiinteistösijoitusten kannalta neljää merkittävää verosopimusta³⁹⁰, jonka vuoksi muiden verosopimusten määräysten yksityiskohtaisempi tarkastelu on jätetty tutkielman ulkopuolelle. Tämän vuoksi tutkielma antaa rajatun kuvan säännöstä koskettaviin kansainvälisiin teemoihin.

Kuten edellä todettua, verosopimusten sekä EU-oikeuden vaikutus kiinteistötulojen verotukseen on kuitenkin varsin monimutkainen ja pirstaloitunut kokonaisuus, joka nähdään sijaintivaltion tulojen verotusoikeutta rajoittavana tekijänä. Tämän vuoksi tutkielmassa yhdytään lopputulokseen, että Suomen verotusoikeus ei toteudu halutulla tavalla myöskään TVL 10 §:n 10 ja 10 a kohdan verotusoikeuden suhteen. Kiinteistötulojen verotusta koskeva kansainvälinen lainsäädäntö ja verosopimuskäytäntö mielletään varsin hajanaiseksi kokonaisuudeksi, eikä Suomen kansallisen ja kansainvälisen oikeuden muodostamaa kokonaisuutta ei pidetä tyydyttävänä³⁹¹. Monimutkainen kokonaisuus on herättänyt myös oikeuskirjallisuudessa keskustelua siitä, tulisiko sijoitusrahastoja koskeva verotuskäytäntö uudistaa kokonaan. Toisaalta Suomen solmimat verosopimukset rajoittavat mahdollisuuksia verottaa kiinteistötuloja, jonka vuoksi kansallisella tasolla tehdyt uudistukset saattaisivat jäädä suppeaksi. Näin ollen tutkielman mahdollinen jatkotutkimussuositus liittyykin kiinteistötulojen verottamisen tarkasteluun ja mahdollisiin uudistustarpeisiin kansainvälisestä näkökulmasta.

Toinen jatkotutkimussuositus liittyy verosopimukseen, ja niiden tarkasteluun TVL 10 §:n 10 a tarkoittaman verotusoikeuden kannalta, sillä kyseessä on merkittävä Suomen verotusvaltaa rajoittava kokonaisuus. Tutkielman verosopimusten tarkastelun perusteella onkin todettava, että verosopimukset voivat olla hyvinkin erisisältöisiä. Esimerkiksi tutkielmassa esiin nostettu Suomen ja Saksan välinen verosopimus esiintyy varsin tulkinnanvaraisena. Suppeimmillaan verosopimukset rajaavat verotusoikeuden tiettyyn oikeudelliseen muotoon ja tietyn tyyppisiin luovutuksiin. Vastaavasti laajimmillaan verosopimukset eivät rajoita omaisuuden verotusoikeutta tiettyyn oikeudelliseen muotoon tai luovutuksiin. Jatkotutkimus voisi tarkastella

³⁹⁰ Tarkasteluun valitut verosopimukset olivat Luxemburgin, Saksan, Pohjoismaiden sekä Iso-Britannian verosopimukset.

³⁹¹ Näin on todennut esimerkiksi *Viherkenttä* 2022 lausunnossaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta, s. 2.

yksityiskohtaisemmin verosopimusten sisältöä sekä MLI:n vaikutuksia verosopimukseen, huomioiden myös verosopimusten väärinkäytön näkökulman. Tällöin olisi myös perusteltua pohtia, voiko erisisältöiset verosopimukset aiheuttaa niin sanottua verosopimuskeinottelua.