

TAMPEREEN YLIOPISTO  
Johtamiskorkeakoulu

---

Anni-Mari Vatanen

**VARAINSIIRTOVEROLAIN UUDISTUS JA  
SÄÄNNÖSTEN TULKINTAONGELMAT KIINTEISTÖYHTIÖN  
NÄKÖKULMASTA**

---

Pro gradu  
Vero-oikeus  
Tampere 2016

# TIIVISTELMÄ

Tampereen yliopisto

Johtamiskorkeakoulu

VATANEN, ANNI-MARI: Varainsiirtoverolain uudistus ja säännösten tulkintaongelmat kiinteistöyhtiön näkökulmasta

Pro gradu -tutkielma, XI + 90 sivua

Vero-oikeus

Huhtikuu 2016

---

Varainsiirtoverotus on kirjallisuudessa ja yhteiskunnallisessa keskustelussa jäänyt usein muita verolajeja vähäisemmälle huomiolle. Suomalaisten kotitalouksien yhteenlasketun nettovarallisuuden arvo ylitti vuonna 2013 500 miljardia euroa, jonka lisäksi elinkeinoelämän piiriin sisältyy arvoltaan moninkertainen määrä varainsiirtoverotuksen kohteena olevaa varallisuutta. Varainsiirtoverotuksen kohteena olevien omaisuuserien fiskaalista merkitystä voidaan siten pitää koko talousjärjestelmämme kannalta varsin merkittävänä.

Kyseessä olevan tutkielman tarkoituksena on tarkastella erityisesti kiinteistöyhtiön näkökulmasta olennaisimpia varainsiirtoverolain vuonna 2013 voimaan tulleita muutoksia sekä niiden käytäntöön soveltamisesta aiheutuvia soveltamis- ja tulkintaongelmia. Lisäksi uudistettuja säännöksiä peilataan perinteisinä pidettyjä hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkejä vasten. Myös lakimuutoksen vaikutuksia vuosittaiseen varainsiirtoverokertymään pyritään selvittämään tarkemmin. Myös lakiuudistuksen laajempia yhteiskunnallisia vaikutuksia esimerkiksi kilpailukykyyn investointimarkkinoilla pyritään analysoimaan hieman tarkemmin.

Tutkielman tutkimusote on oikeusdogmaattinen ja sen avulla pyritään selvittämään varainsiirtoverotuksen osalta voimassa olevan oikeuden nykytilaa. Varainsiirtoverolain uudistettuja säännöksiä ja niiden merkitystä pyritään tulkitsemaan niin sanamuodon mukaisella tulkinnalla kuin myös muun muassa systemaattista tulkintatapaa hyväksi käyttäen. Tutkielman olennaisimman lähdeaineiston muodostavat varainsiirtoverolaki ja sen sanamuoto, lainvalmisteluaineisto, varainsiirtoverotusta käsittelevät viranomaisohjeet, oikeustapaukset sekä aihepiiriä käsittelevä oikeuskirjallisuus.

Kokonaisuutena varainsiirtoverolain uudistuksen voidaan nähdä saaneen aikaan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia. Osaltaan uudistetut säännökset ovat onnistuneet ehkäisemään verovelvollisten yhdenvertaisuutta heikentäviä, veronkiertotarkoituksessa toteutettavien omistussjärjestelyiden toteuttamista yhdenmukaistamalla veropohjaa sekä erilaisten

omistus- ja rahoitusmuotojen kautta toteutettua arvopaperien ja kiinteistöjen luovutusten verotusta. Toisaalta uudistetut säännökset ovat ainakin tähän mennessä olleet myös omiaan lisäämään niin verovelvollisen kuin veronsaajankin hallinnollista taakkaa sekä aiheutuneita kustannuksia säännöksiin liittyvien erinäisten soveltamis- ja tulkintaongelmien vuoksi.

# SISÄLLYS

LÄHTEET .....	V
OIKEUSTAPAUKSET .....	X
LYHENTEET .....	XI
1 Johdanto.....	1
1.1 Aiheen esittely .....	1
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus .....	3
1.3 Tutkielman rakenne .....	5
1.4 Lähdeaineisto ja tutkimusmenetelmät .....	6
2 Varainsiirtoverolain uudistukset.....	8
2.1 Oikeustila ennen varainsiirtoverolain uudistusta .....	8
2.2 Toteutetut uudistukset.....	10
2.3 Uudistusten vaikutus ja tavoitteet .....	12
3 Muut suoritteet ja suoritusvelvoitteet osana varainsiirtoveropohjaa.....	16
3.1 Lain sanamuoto.....	16
3.2 Suoritus ja suoritusvelvoite.....	19
3.2.1 Suoritteiden ja suoritusvelvoitteiden luonne .....	19
3.2.2 Kohdeyhtiön velan maksaminen ja vastattavaksi ottaminen.....	19
3.2.3 Luovuttajan hyväksi .....	23
3.2.4 Ennakko-osinko .....	27
3.2.5 Kauppahinta veron perusteena.....	28
3.3 Yhteenvedo .....	29
4 Kiinteistöyhtiöt .....	32
4.1 Kiinteistöyhtiön määritelmä .....	32
4.2 Kiinteistöyhtiöiden toiminnan luonne .....	34
4.2.1 Pääasiallisesti ja tosiasiallisesti .....	34
4.2.2 Elinkeinoverolain 6b § tulkinta-apuna .....	36

4.2.3	Jako EVL- ja TVL-yhtiöihin .....	38
4.3	Esimerkkejä käytännön soveltamistilanteista .....	40
4.3.1	Kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavat yhtiöt .....	40
4.3.2	Kiinteistöyhtiöitä muistuttavat yhtiöt .....	42
4.4	Johtopäätökset.....	43
5	Ulkomaiset arvopaperit.....	46
5.1	Ulkomaisten arvopaperien varainsiirtoveronalaisuus .....	46
5.2	Yleiset hankintarakenteet ja suunnittelumahdollisuudet .....	48
5.2.1	Hankintarakenteiden suunnittelu .....	48
5.2.2	Kotimainen holdingyhtiö .....	49
5.2.3	Ulkomainen holdingyhtiö .....	51
5.2.4	Ulkomainen kiinteistö .....	54
5.2.5	Yhteenveto.....	57
5.3	Muita huomioita hankintarakenteista.....	58
5.3.1	Korkomenojen vähennysoikeus.....	58
5.3.2	Hankintarakenteen ketjuttaminen .....	61
6	Muita huomioita varainsiirtoverolain uudistuksesta.....	64
6.1	Velkojen ja saamisten netottaminen .....	64
6.2	Ennakkoratkaisun hakemistarve .....	66
7	Uudistetut säännökset ja hyvän verojärjestelmän tunnusmerkit .....	72
7.1	Yhdenmukaisuus ja neutraliteetti.....	73
7.2	Taloudellinen tehokkuus .....	75
7.3	Yksinkertaisuus.....	77
7.4	Hallinnollinen toimivuus .....	78
7.5	Yhteensopivuus muun lainsäädännön kanssa .....	81
8	Johtopäätökset .....	85

## LÄHTEET

Aarnio 1971

*Aarnio, Aulis:* Oikeudellisen ajattelun perusteita. Suomalainen lakimiesyhdistys 1971.

Andersson – Penttilä 2014

*Andersson, Edward – Penttilä, Seppo:* Elinkeinoverolain kommentaari. 14., uudistettu painos. Talentum 2014.

Edilex 2016

KHO:n päätös muuttaa verotuskäytäntöä – tontinosan lunastushinnasta maksetun varainsiirtoveron voi hakea takaisin. [www.edilex.fi](http://www.edilex.fi). 20.1.2016. (<https://www.edilex.fi/uutiset/47153>).

EV 164/2012

Eduskunnan vastaus 164/2012 – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

HE 125/2012

Hallituksen esitys 125/2012 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

HE 207/2014

Hallituksen esitys 207/2014 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle vuoden 2014 kolmanneksi lisätalousarvioksi.

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? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 2011.

Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008

*Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen Teuvo:* Kirjoitetaan juridiikka. Talentum 2008.

Immonen 2007

*Immonen, Raimo:* Yritysjärjestelyjä koskevat verolain muutokset. Verotus 1/2007, s. 16 – 23.

Immonen – Lindgren 2009

*Immonen, Raimo – Lindgren, Juha:* Onnistunut sukupolvenvaihdos. Talentum 2009.

Järvenoja 2007a

*Järvenoja, Markku:* Kiinteistöt yritysjärjestelyissä. Verotus 4/2007, s.328–340.

Järvenoja 2007b

*Järvenoja, Markku:* Yritysjärjestelyjen verotus. Sanoma Pro Oy 2007.

Järvenoja 2014

*Järvenoja, Markku:* Yritysverotuksen uutta oikeuskäytäntöä vuonna 2013. Defensor Legis 2/2014, s.237–259.

Knuutinen 2012

*Knuutinen, Reijo:* Verosuunnittelua vai veron kiertämistä. Sanoma Pro Oy 2012.

Lyytikäinen – Hilber 2013

*Lyytikäinen, Teemu – Hilber, Christian A. L.:* Housing transfer taxes and household mobility: Distortion on the housing or labour market? VATT Working Papers 47/2013.

Mattila 2012

*Mattila, Pauli K.:* Kirjallinen lausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta 10.11.2012.

Mirrlees Review 2011

*Mirrlees, James - Adam, Stuart - Besley, Timothy – Blundell, Richard - Bond, Stephen - Chote, Robert - Gammie, Malcolm - Johnson, Paul - Myles, Gareth - and Poterba, James:* Mirrlees Review: Tax by Design: the Mirrlees Review. Oxford University Press 2011.

Myrsky 2011

*Myrsky, Matti:* Ennakkopäätökset verotuksessa. Talentum 2011.

Myrsky 2013a

Myrsky, Matti: Suomen veropolitiikka. Talentum 2013.

Myrsky 2013b

*Myrsky, Matti:* Millainen on hyvä verojärjestelmä? Verotus 2/2013, s. 131 – 144.

Määttä 2011

*Määttä, Kalle:* Elinkeinotoiminnan sääntelystä Suomessa. [www.edilex.fi](http://www.edilex.fi). 24.2.2011. ([www.edilex.fi/lakikirjasto/7644](http://www.edilex.fi/lakikirjasto/7644)).

Määttä 2014

*Määttä, Kalle:* Verolakien tulkinta. Edita Publishing Oy 2014.

Niskakangas 2011

*Niskakangas, Heikki:* Veropolitiikka. Sanoma Pro Oy 2011.

Nykänen 2007

*Nykänen, Pekka:* Osakeyhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovutuksen veroseuraamuksista. Verotus 1/2007, s. 44 – 56.

Nykänen – Rabinä 2013

*Nykänen, Pekka – Rabinä, Timo:* Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Talentum 2013.

Nykänen 2016

*Nykänen, Pekka:* Vuokratontilla sijaitsevan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja ei suorita varainsiirtoveroa tontin osan lunastushinnasta – KHO 2016:6. Oikeustapauskommentti. [www.edilex.fi](http://www.edilex.fi). 26.2.2016. ([www.edilex.fi/lakikirjasto/16103](http://www.edilex.fi/lakikirjasto/16103)).

Ohtonen – Alkio 2012

*Ohtonen, Mika – Alkio, Mikko:* Kirjallinen lausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta 16.10.2012.

Penttilä 2013

*Penttilä, Seppo:* Vastike yritysjärjestelyissä – ongelmakohtia ja sudenkuoppia. Vero ja Finanssi: Matti Myrsky 60 vuotta, s. 211 – 222. Edita Publishing 2013.

Penttilä 2014

*Penttilä, Seppo:* Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja EVL. [www.tilisanomat.fi](http://www.tilisanomat.fi). 25.2.2016. (<http://tilisanomat.fi/content/keskin%C3%A4inen-kiinteist%C3%B6osakeyhti%C3%B6-ja-evl>).

Pohjola 2010

*Pohjola, Matti:* Taloustieteen oppikirja. Sanoma Pro 2010.

Puronen 2007a

*Puronen, Pertti:* Viimeaikaisista prejudikaateista verotuskäytännön ohjainna varainsiirtoverotuksessa. Verotus 5/2007, s. 467 – 473.

Puronen 2007b

*Puronen, Pertti:* Varainsiirtoverotus. Talentum 2007.

Puronen 2010

*Puronen, Pertti:* Oikeusturva, verotus ja viranomaiskäytänteet. Sanoma Pro 2010.



Ranta – Lassila 2002

*Ranta-Lassila, Hannele*: Konzernit ja verotuksen neutraalisuus. Talentum 2002.

Räbinä – Myllymäki 2016

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

Tilastokeskus 2015

*Suomen virallinen tilasto (SVT): Kotitalouksien varallisuus 2013.* 27.3.2016. (<http://www.stat.fi/til/vtutk/>).

Suomen veroasiantuntijat ry 2012

Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta koskien varainsiirtoverolain muuttamista. 8.8.2012.

Taajamaa 2003

*Taajamaa, Taru*: Transaktioihin liittyviä varainsiirtoveron tulkintakysymyksiä. Verotus 5/2003, s. 523 – 531.

Tikka 1990

*Tikka, Kari S.*: Veropolitiikka. Gummerus Kirjapaino Oy 1990.

Torkkel 2014

*Torkkel, Timo*: Maankäyttömaksusta ja kehittämiskorvauksesta tulo- ja varainsiirtoverotuksessa. Verotus 3/2014, s. 249 – 261.

Torkkel 2015

*Torkkel, Timo*: Rakentamisajan käsitteestä varainsiirtoverotuksessa. Verotus 3/2015, s. 236 – 248.

Valtiovarainministeriö 2006

Verotus, tilinpäätös ja yhtiöoikeus – Yritysverotuksen kehittämistyöryhmä 2005. Valtiovarainministeriön vero-osasto 2006.

VaVM 23/2008

Valtiovarainvaliokunnan mietintö 23/2008 vp – Hallituksen esitys laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain sekä tuloverolain 45 §:n muuttamisesta.

VaVM 33/2012

Valtiovarainvaliokunnan mietintö 33/2012 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Verohallinto 2013

Ennakkoratkaisu- ja poikkeuslupahakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös. A15/200/2013. 19.6.2013.

Verohallinto 2015a

Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe. A 34/200/2015. 23.2.2015.

Verohallinto 2015b

Omaisuuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilönverotuksessa. A212/200/2015. 23.12.2015.

Verohallinto 2016

Verohallinnon tilastotietokanta. (<http://vero2.stat.fi/PXWeb/fi/Vero/>). Jatkuva päivitteinen.

Wikström 1979

*Wikström, Kauko*: Oikeuskäytännön tulkinnasta: Erittely oikeusnormien soveltamistoiminnasta esitettävien väitteiden teoreettisista perusteista ja oikeuskäytännön rakenteesta. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1979.

## **OIKEUSTAPAUKSET**

KHO 1997 T 1112

KHO 2007:75

KHO 2009 T 809

KHO 2010 T 909

KHO 2012:13

KHO 2013:114

KHO 2014:33

KHO 2014:36

KHO 2016:6

Turun HAO 6.10.2015 15/0505/3

KVL 63/2004

## **LYHENTEET**

EU – Euroopan unioni

EV – Eduskunnan vastaus

EVL – Elinkeinoverolaki

HE – Hallituksen esitys

KHO – Korkein hallinto-oikeus

OECD – Organisation for Economic Cooperation and Development

VATT – Valtion taloudellinen tutkimuskeskus

VaVM – Valtiovarainvaliokunnan mietintö

VM – Valtiovarainministeriö

VSVL – Varainsiirtoverolaki

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Aiheen esittely

Varainsiirtoverotuksen yhteiskunnallisen merkityksen niin yksityishenkilöiden, yritysten kuin valtionkin näkökulmasta on huomattava, sillä kulloinkin voimassa olevien varainsiirtoverolain säännösten vaikutukset ulottuvat niin yksityishenkilöiden muuttohalukkuuteen kuin yritysten sijoitus- ja investointiherkkyyteen. Tästä huolimatta varainsiirtoverotus on kirjallisuudessa ja yhteiskunnallisessa keskustelussa jäänyt usein muita verolajeja huomattavasti vähäisemmälle huomiolle. Suomalaisten kotitalouksien yhteenlasketun nettovarallisuuden arvo vuonna 2013 ylitti 500 miljardia euroa<sup>1</sup>. Tämän lisäksi elinkeinoelämässä toimivat yhtiöt omistavat huomattavan, yksityishenkilöihin verrattuna arvoltaan moninkertaisen, määrän varainsiirtoverotuksen kohteena olevaa omaisuutta. Varainsiirtoverotuksen kohteena olevien omaisuususerien fiskaalista merkitystä voidaan siten pitää koko talousjärjestelmämme kannalta varsin merkittävänä. Varainsiirtoverotuksen vaikutukset yhteiskuntaan ovatkin suurempia kuin yleisesti ajatellaan. Tämän vuoksi varainsiirtoverotukseen kohdistuvan huomion voitaisiin olettaa olevan huomattavasti nykyistä suurempaa.

Varainsiirtoverolain vuonna 2013 voimaan tullut uudistus on voimaantulostaan lähtien aiheuttanut määrätysoongelmia sekä ongelmia käytännön soveltamistilanteissa. Varainsiirtoverolakiin hallituksen esityksessä<sup>2</sup> esitetyt uudistukset astuivat voimaan 1.1.2013 ja niitä sovellettiin ensimmäistä kertaa kuntia koskevia erityissäännöksiä lain 43 a–43 c §:ssä lukuun ottamatta 1.3.2013 tai sen jälkeen kirjatulla sopimuksella tapahtuneisiin luovutuksiin. Olennaisimpina muutoksina varainsiirtoverolakiin (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931) kirjattiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeista maksettavan varainsiirtoveron nousu 1,6 prosentista 2 prosenttiin (VSVL 20.3 §). Säännöksiä sovelletaan myös sellaisten osakeyhtiöiden osakkeiden ja ulkomaisen yhtiöiden arvopapereiden luovutuksiin, joiden toiminta tosiasiallisesti ja pääasiallisesti käsittää edellä mainittujen osakkeiden tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteis-

---

<sup>1</sup> Tilastokeskus 2015, s. 23 Liitetaulukko 1. Nettovarallisuuden fraktiilit vuonna 2013.

<sup>2</sup> Hallituksen esitys 125/2012 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

töjen suoraa tai välillistä omistamista ja hallintaa (VSVL 18.2 §). Lisäksi uudistuksen myötä varainsiirtoveropohjaan lisättiin osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus (VSVL 20.4 §) sekä luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle luovutuksenehtona tekemä suoritus sekä luovuttajan hyväksi tuleva suoritusvelvoite, jonka luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen. (varainsiirtoverolaki 20.1 §) Lisäksi myös kuntia koskevia erityisvapauksia ehdotettiin jatkettaviksi vuoteen 2016 asti (VSVL 43a – 43c §).

Uuden lainsäädännön varainsiirtoveropohjaan tuomat muutokset yhtiölainaosuuksineen ja luovuttajan hyväksi tulevine välittömine ja välillisine suorituksineen ovat tuottaneet suuren määrän käytännön soveltamisongelmia. Lisäksi kiinteistöyhtiön määrittelyyn liittyvät kysymykset ovat nousseet esille käsitteiden pääasiallinen ja tosiasiallinen käytäntöön soveltamisen yhteydessä. Epäselväksi kysymykseksi siis muodostuu, milloin yhtiön katsotaan harjoittavan toimintaansa kiinteistöyhtiönä, ja milloin kyseessä voidaan puolestaan katsoa olevan niin sanotusti tavallinen liiketoimintaa harjoittava yhtiö. Eritoten uudistettu lainsäädäntö onkin näin ollen aiheuttanut ongelmia kiinteistöalalla, jossa lakiuudistuksen vaikutukset ovat nousseet esille kenties selkeimmin. Myös varainsiirtoverolain 20.1 §:ssä mainitun muu vastike -käsitteen määrittely on usein koettu varsin vaikeaksi ja rajanveto varainsiirtoveronalaisen sekä varainsiirtoverosta vapaiden erien välillä on muodostunut toisinaan hyvinkin haastavaksi. Lisäksi esimerkiksi yhtiölainaosuuden kohdistaminen erityisesti ei-keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä sekä muissa kohdistamattoman lainan tapauksissa on aiheuttanut soveltamisongelmia.

Varainsiirtoverolain osalta ilmassa on siis runsaasti vailla yksiselitteistä ratkaisua olevia ongelmia, joiden tutkimusta kukaan ei ainakaan laaja-alaisesti ole ottanut omakseen. Vaikka luovutusten yhteydessä tavoitteena olisikin toimia säännösten mukaisesti, saattaa lopputulos kuitenkin olla yllättävä, sillä oikeustila varainsiirtoveropohjan määrittämisen sekä kiinteistöyhtiön käsitteen osalta on vähintään epäselvä. Tästä johtuen enakkoratkaisun hakeminen onkin ainakin suurimpien yritysjärjestelyiden toteuttamisen yhteydessä lähes välttämätöntä, sillä kyseisissä tapauksissa riski ennakoitua suuremman varainsiirtoverovelvollisuuden realisoitumisesta muodostuu myös taloudellisesti huomattavan suureksi.

Varainsiirtoverolain erityisluonteesta ja muihin verolajeihin verrattuna suhteellisen vähäisestä fiskaalisesta merkityksestä johtuen kyseinen verolaji saatetaankin helposti jopa sivuuttaa, mutta erityisesti laajojen yritysjärjestelyjen kohdalla lain uudistuksen vaikutukset maksettavan veron määrään saattavat joissakin tilanteissa olla hyvin merkittäviä. Varainsiirtoverotuksen vallitsevan oikeustilan selvittäminen olisikin siis olennaista jo ainoastaan verovelvollisten tyydyttävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi. Toistaiseksi varainsiirtoverolain uudistetuista pykälistä on syntynyt suhteellisen vähän oikeuskäytäntöä. Uudistusta koskevaa kirjallisuutta ei myöskään ole julkaistu kovin runsaasti.<sup>3</sup>

## 1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus

Käsillä olevan pro gradu -tutkielman tarkoituksena on tarkastella erityisesti kiinteistöyhtiön näkökulmasta olennaisimpia varainsiirtoverolain 1.1.2013 voimaan tulleita muutoksia sekä niiden käytäntöön soveltamisesta aiheutuvia soveltamis- ja tulkintaongelmia. Tutkielmassa tarkastellaan erityisesti uudistettujen varainsiirtoverolain 20 ja 18 §:ien aiheuttamia rajanveto- ja soveltamisongelmia. Uudistetun varainsiirtoverolain 20 § 1 momentin sisältämät käsitteet suoritus, suoritusvelvoite sekä käsite ”luovuttajan hyväksi” ovat käytännössä osoittautuneet melko vaikeaselkoisiksi ja monitulkintaisiksi ja aiheuttaneet melko runsaasti tulkintaongelmia esimerkiksi yritysjärjestelytilanteissa. Varainsiirtoverolain 20 § 4 momentin osalta ongelmaksi muodostuu esimerkiksi yhtiölainaosuuden kohdistaminen yhtiöosuuksien luovutustilanteissa. Varainsiirtoverolain 20 § 3 momentin sekä 18 § 2 momentin osalta ongelmaksi on puolestaan muodostunut muun muassa rajanveto kiinteistöyhtiön ja niin sanotun normaalin liiketoimintayhtiön välillä.

Tutkielmassa tarkastelun pääpaino on yritysten kiinteistöomistusta käsittelevissä lain soveltamisongelmissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tutkielmassa keskitytään lähtökohtaisesti käsittelemään erilaisten yhtiöiden kautta tapahtuvaa kiinteistöomistusta, jolloin pääpaino kohdistuu luonnollisesti erilaisten arvopapereiden varainsiirtoverotukselliseen kohteluun. Yllä esitetyn mukaisesti tutkielmassa käsiteltävät tutkimuskysymykset voidaan tiivistää seuraavasti:

---

<sup>3</sup> Laajemmin varainsiirtoverotuksesta kirjoittanut esimerkiksi Puronen 2007b.

- Minkälaisia eriä voidaan lukea mukaan varainsiirtoverolain 20 § 1 momentissa tarkoitettuihin luovutussopimuksen ehtona oleviin muille kuin luovuttajille tehtäviin suorituksiin, sekä luovuttajan hyväksi tuleviin suoritusvelvoitteisiin, jotka luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen? Mitä varainsiirtoverolain 20 § 1 momentin käsitteellä ”luovuttajan hyväksi” tarkoitetaan?
- Kuinka rajanveto kiinteistöyhtiön ja niin kutsutun normaalin elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön välillä määritellään varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin näkökulmasta?
- Mitä ongelmia kiinteistöyhtiöihin ja niin kutsuttuihin normaaleihin liiketoimintayhtiöihin jaottelu aiheuttaa varainsiirtoverolain 18 § 2 momenttia tarkasteltaessa? Minkälaisissa käytännön soveltamistilanteissa kiinteistöyhtiön käsitteen käytännön merkitystä joudutaan arvioimaan?
- Mitä muita mahdollisia epäkohtia uudistettu varainsiirtoverolaki mahdollisesti aiheuttaa käytännön soveltamistilanteissa?
- Kuinka varainsiirtoverolain uudistukset täyttävät perinteisinä pidetyt hyvän verojärjestelmän tunnusmerkit?

Tutkielman ulkopuolelle on laajuudellisten näkökohtien vuoksi rajattu lähinnä yksityishenkilöiden verotukseen liittyntäkohtia omaava varainsiirtoverolain 20 § 4 momentissa esitetty yhtiölainaosuuden käsite sekä muut kyseisen pykälän soveltamiseen liittyvät näkökohdat. Myös varainsiirtoverolain 20 § 5 momentin ja siinä esitetyn rakennusaikaisen lainan käsite sekä käsitteeseen liittyvien soveltamisongelmien käsittely on jätetty tämän tutkielman ulkopuolelle. Kyseisiin momentteihin liittyy kuitenkin useita perustavanlaatuisia tulkintakysymyksiä, joiden käsittely ansaitsisi kokonaan oman tutkielman. Esimerkiksi kysymykset liittyen yhtiölainan kohdistamiseen, rakentamisajan käsitteeseen sekä yhtiölainan luonteeseen ja siihen luettavien erien määrittelyyn ovat omiaan aiheuttamaan käytännön soveltamisongelmia.

Mikäli tutkielman rajauksen puitteissa käsiteltävän tutkimuskysymyksen käsittelyyn kuitenkin liittyy läheisesti myös yksityishenkilöiden varainsiirtoverotuksellista kohtelua käsitteleviä näkökohtia, ei kyseisiä näkökohtia ole kuitenkaan katsottu tarkoituksenmukaiseksi rajata täysin tutkielman ulkopuolelle. Tutkielman ulkopuolelle on rajattu myös



kuntia koskevien, varainsiirtoverolain 43a – 43c §:ssä käsiteltyjen erityisvapauksien käsittely. Tutkimuskysymyksiä käsiteltäessä tutkielmaa ei rajata käsittelemään ainoastaan arvopapereita tai kiinteistöjä. Vastaavaa jakoa elinkeinoverolain mukaan verotettavien ja niin kutsuttujen tuloverolain mukaan verotettavien kiinteistöyhtiöiden välillä ei myöskään ole tarkoitus tehdä. Tutkielman pääpainon voidaan kuitenkin nähdä olevan tuloverolain mukaan verotettavissa yhtiöissä.

### **1.3 Tutkielman rakenne**

Tutkielman ensimmäisessä luvussa keskitytään varsinaisen tutkimusaiheen esittelyyn sekä tutkimuskysymysten, käytettävien metodien ja lähdeaineiston esittelyyn. Toisessa luvussa avataan varainsiirtoverolain uudistuksessa lakiin kirjattuja muutoksia sekä niiden taustaa ja mahdollisia vaikutuksia käytännön tilanteisiin. Kolmannessa luvussa käsittelemään otetaan tutkielman ensimmäinen tutkimuskysymys koskien lain 20.1 §:ssä tarkoitettuja muita suorituksia ja suoritusvelvoitteita sekä käsitettä ”luovuttajan hyväksi”. Neljännessä luvussa tarkastellaan uutta, varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentissa esitettyä kiinteistöyhtiön käsitettä sekä rajanveto-ongelmia kyseisten ja niin kutsuttujen tavallisten liiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden välillä. Tässä luvussa esimerkkien avulla avataan ja analysoidaan lisäksi joitakin yhtiöiden kiinteistöomistukselle tyypillisimpiä hankinta- ja omistusrakenteita sekä niiden varainsiirtoverotuksellista kohtelua. Lisäksi luvussa tarkastellaan myös ulkomaisia yhtiöitä sisältäviä rakenteita sekä niiden avulla mahdollisesti saavutettavia varainsiirtoverotuksellisia säästöjä.

Tutkielman viidennessä luvussa tarkasteluun otetaan puolestaan uudistetun varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentin tarkoittamat ulkomaiset arvopaperit. Käytännössä kyseisillä arvopapereilla tarkoitetaan erilaisten ulkomaisten holdingyhtiöiden osakkeita. Viidennessä luvussa esitellään lisäksi myös muutamia muita huomioita ulkomaisista arvopapereista sekä ulkomaisten holdingyhtiöiden käytöstä ja vaikutuksista Suomen verotuksessa. Kuudennessa luvussa esitellään joitakin varainsiirtoverolain uudistuksen mukanaan tuomia, muiden lukujen aihepiirien ulkopuolelle jääviä, aihepiirejä sekä esitetään huomioita lakiuudistuksen mukanaan tuomista käytännön kysymyksistä. Seitsemännessä luvussa uudistetun varainsiirtoverolain säännöksiä peilataan perinteisiä hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkejä vasten sekä pohditaan uudistettujen säännösten onnistunei-

suutta. Kahdeksannessa luvussa esitetään kokoavat johtopäätökset ja tarkastellaan uudistuksen vaikutuksia muun muassa varainsiirtoverokertymään sekä kansainväliseen kilpailukykyyn investointimarkkinoilla.

## 1.4 Lähdeaineisto ja tutkimusmenetelmät

Varainsiirtoverolaista ja erityisesti siihen viime vuosina tehdyistä muutoksista on kirjoitettu varsin vähän. Varainsiirtoverotusta käsittelevää niin kutsuttua peruskirjallisuutta edustaa muun muassa Pertti Purosen vuonna 2007 päivitetty versio teoksesta ”Varainsiirtoverotus”. Teosta ei kuitenkaan ole päivitetty vastaamaan sisällöltään vuonna 2013 voimaan tulleen lakiuudistuksen vaatimuksia. Lakimuutoksen jälkeen aihepiiristä kirjoitettua kirjallisuutta on suhteellisen vähän ja näin ollen tutkielman lähdeaineisto rajautuu pitkälti lainvalmisteluaineistoon ja muihin virallislähteisiin sekä varainsiirtoverotusta käsittelevään tai sitä sivuvaan oikeuskäytäntöön, Verohallinnon ohjeisiin ja varainsiirtoveron yhtenäistämisohjeeseen sekä muutamiin aiheesta kirjoitettuihin artikkeleihin. Myös varainsiirtoverotusta käsitteleviä uutisia on käytetty joiltakin osin apuna tutkielman teossa. Käytettävän lähdeaineiston laajuutta rajoittaa lakimuutoksen suhteellisen lyhytaikainen olemassa olo sekä yleinen aiheen käsittelyn vähäisyys. Pääasiallisena lähteenä tutkielmassa on itse varainsiirtoverolaki sekä lakimuutoksen yhteydessä uudistettujen momenttien sanamuoto. Varainsiirtoverotuksen tämänhetkistä oikeustilaa arvioitaessa myös tutkielman aihepiiriä käsittelevä verotus- ja oikeuskäytäntö nousee keskeiseksi lähdeaineistoksi.<sup>4</sup> Tutkielmassa on seurattu aihepiiriin liittyvää oikeuskäytäntöä, lainsäädäntöä sekä muita julkaisuja 31.3.2016 asti.

Tutkielmassa pyritään selvittämään voimassa olevan oikeuden tilaa ja sisältöä oikeusdogmaattista tutkimusotetta käyttäen. Oikeusdogmaattista tutkimusotetta käytettäessä tavoitteena on siis voimassa olevan oikeuden tulkinta ja systematisointi sekä tämän kokonaiskuvan saavuttaminen tarkastelun kohteena olevasta oikeuskysymyksestä<sup>5</sup>. Varainsiirtoverolain uudistettuja säännöksiä pyritään tulkitsemaan niin sanamuodon mukaisella tulkinnalla, jossa oikeustekstiä tulkitaan niin kirjaimellisesti kuin myös esimerkiksi systemaattista tulkintatapaa hyväksi käyttäen. Lain sanamuodon mukaista tulkin-

---

<sup>4</sup> Katso oikeustapausluettelo.

<sup>5</sup> Aarnio 1971, s. 50.

taa hyväksi käyttäen pyrkimyksenä on selvittää ilman lain kontekstisidonnaisuutta, mitä lakitekstillä tarkoitetaan niin kutsutussa sanojen normaalimerkityksessä. Systemaattisen tulkinnan avulla tarkastelua laajennetaan puolestaan ottamaan huomioon myös muu ympäröivä konteksti, eli esimerkiksi tässä tapauksessa muut oikeusnormit, oikeudenalan yleiset opit, oikeusjärjestyksen systematiikka sekä oikeusjärjestys kokonaisuudessaan.<sup>6</sup> Tämän tutkielman yhteydessä varainsiirtoverolain säännöksiä tarkasteltaessa otetaan huomioon siten esimerkiksi elinkeinoverolain vastaavia käsitteitä sisältävät säännökset sekä yleisemminkin oikeusjärjestys kokonaisuudessaan, eikä ainoastaan tarkastella varainsiirtoverolakia muusta oikeusjärjestyksestä irrallisena tekstikokonaisuutena.

Voimassa olevaa oikeustilaa tarkasteltaessa vero-oikeuden ja erityisesti varainsiirtoverotuksen näkökulmasta on huomioitava, että koska varsinainen lakiteksti on paikoitellen epäselvä, samoin kuin myös lain esityöt jossain määrin epätäydelliset ja näiden lisäksi aiheesta annettu oikeuskäytäntö myös suhteellisen vähäistä, tarjoavat eri oikeuslähteet ainoastaan suuntaa antavia tulkinta-argumentteja. Tämän vuoksi johdetut tulkintaratkaisut rakentuvat oikeuslähteiden kokonaisarviointin pohjalle eikä tiukkaa oikeuslähteiden etusijajärjestyksestä ole näin ollen relevanttia soveltaa, vaan oikeuslähteitä on hyödynnettävä pikemminkin rinnakkain.<sup>7</sup>

Yllä esitetyn mukaisesti käsillä olevan tutkielman tavoitteena on siis perinteisen oikeusdogmaattisen tutkimusotteen mukaisesti voimassa olevan oikeuden tulkinta ja systematisointi<sup>8</sup>. Kyseessä olevan tutkielman kannalta tämä tarkoittaa tutkimuskysymyksillä rajattujen varainsiirtoverolain vuoden 2013 alusta voimaan tulleiden lakimuutosten tarkastelua sekä muutosten mukanaan tuomien soveltamisongelmien analysointia ja vallitsevan oikeustilan selvittämistä niin lain sanamuotoon, lainvalmisteluaineistoon oikeuskäytäntöön kuin alan kirjallisuuteen perustuen.

---

<sup>6</sup> Hirvonen 2011, s. 38 – 39.

<sup>7</sup> Määttä 2014, s. 317 – 318.

<sup>8</sup> Katso esim. Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s. 13.

## 2 VARAINSIIRTOVEROLAIN UUDISTUKSET

### 2.1 Oikeustila ennen varainsiirtoverolain uudistusta

Leimaverotuksen myötä kehittyneen nykyaikaisen varainsiirtoverolain peruseriaatteen mukaan luovutuksensaaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta<sup>9</sup>. Varainsiirtoverolaki voidaan nähdä sääntelymielessä niin kutsutuksi täydelliseksi verolaiksi, sillä se lähtökohtaisesti sisältää kaikki säännökset siitä, kuinka sen mukaan määräytyvä vero lasketaan sekä siitä mitä mahdollisia selvityksiä veroviranomaisille on veron maksamiseksi annettava<sup>10</sup>. Laissa on myös erityissäännökset verovalvonnasta, veron maksusta sekä mahdollisuudesta hakea Verohallinnolta ennakkoratkaisua verokohtelultaan epäselvissä asioissa. Varainsiirtoverotus on luonteeltaan itseverotusta ja perustuu näin ollen kaikissa tapauksissa itseverotusmenetelylle. Verovelvollinen itse, toisin kuin esimerkiksi tuloverotuksessa, ratkaisee tapahtuvan luovutuksen varainsiirtoveronalaisuuden ja laskee maksettavan varainsiirtoveron määrän sekä maksaa veron asianmukaisena ajankohtana<sup>11</sup>. Varainsiirtoveron luonne oma-aloitteisena verona luokin erityisen suuren ohjaustarpeen ja tarpeen verovelvollistaholle suunnattavalle neuvonnalle.

Ennen varainsiirtoverolain 1.1.2013 voimaan tullutta muutosta peruseriaatteenä oli, että kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä maksettava varainsiirtovero oli 4 % kun taas kaikkien arvopapereiden osalta vastaava osuus oli 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Ulkomaisten arvopapereiden tai julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden luovutuksesta ei kuitenkaan ollut suoritettava varainsiirtoveroa. Toisistaan eroavista varainsiirtoveroprosenteista johtuen suoraan kiinteistöjen ja toisaalta osakkeiden muodossa tapahtuvan kiinteistöomistuksen välille syntyi käytännössä verokohtellinen ero, kun kiinteistöjen omistaminen osakkeiden muodossa alemmalla varainsiirtoprosentilla, sekä myös muiden veropohjaan vaikuttavien näkökohtien myötä, muodostui verovelvolliselle huomattavasti edullisemmaksi kuin kiinteistöjen välitön omistus. Ulkomaisten arvopapereiden varainsiirtoverovapauden myötä myös Suomen varainsiirto-

---

<sup>9</sup> Nykyisenlainen varainsiirtoverolaki (931/1996) säädettiin vanhan, vuonna 1943 voimaan tulleen, leimaverolain tilalle ja se astui voimaan 1.1.1997 lukien.

<sup>10</sup> Puroinen 2007b, s. 19.

<sup>11</sup> Puroinen 2007b, s. 25.

verotuksen välttämiseksi tehtävät ulkomaisia holdingyhtiöitä hyväksi käyttävät verosuunnittelurakenteet olivat yleisiä, mikä oli myös osaltaan omiaan kaventamaan varainsiirtoveropohjaa.

Vallinnut ero suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistettavien kiinteistöjen verokohtelussa korostui ajan myötä entisestään oikeuskäytännössä omaksuttujen ja edelleen verotuskäytäntöä lieventäneiden linjausten myötä<sup>12</sup>. Esimerkiksi luovutuksen kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta ei luettu mukaan varainsiirtoveron perusteeseen, koska velkasuhteen ei katsottu olevan tässä tapauksessa ostajan ja myyjän välinen eikä suorituksen katsottu näin ollen perustuneen osakkeiden omistusosuuden luovutukseen. Vastaava periaate laajentui koskemaan myös rakennusrahastosuorituksia sekä lyhytaikaisia yhtiölainoja.<sup>13</sup> Aiemman oikeuskäytännön mukaisesti varainsiirtoveron perusteeseen luettiin vakiintuneen käytännön mukaisesti myös uudistuksessa lainsanomeroon sisällytettyjä muita ostajan kolmannelle osapuolelle tekemiä suorituksia<sup>14</sup>. Vallinnut yhtiölainan varainsiirtoverokohtelu merkitsi siis osakeomistuksen epäneutraalisuutta suhteessa suoraan kiinteistöomistukseen, huomioiden että suoran kiinteistöomistuksen tilanteissa myyjä velan vastattavaksi ottaminen katsottiin varainsiirtoveronalaiseksi muuksi vastikkeeksi<sup>15</sup>.

Varainsiirtoveropohjan kaventumiselle on verotuskäytännön linjamuutosten lisäksi ollut useita muitakin syitä. Ajan kuluessa myös toimintatavat ja erinäiset rahoitusjärjestelyt ovat muuttaneet muotoaan ja osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet ovat voineet nousta entistä huomattavammiksi. Kun verotuskohtelu yhtiölainaosuuden osalta lieventyi samanaikaisesti käytetyn vieraan pääoman osuuden kasvaessa, sai tämä aikaan merkittäviä muutoksia varainsiirtoverokertymään.<sup>16</sup> Lisäksi uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollisti samanaikaisesti jo yhden asuinhuoneiston käsittävän kiinteistön muuttamisen kevyemmän varainsiirtoverokannan mukaan verotettavaksi asunto-osakeyhtiöksi.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> Esimerkkinä linjan muutoksesta KHO 1997 T 1112 sekä myöhempi tapaus KHO 2007:75, jonka yhteydessä esitetystä eriävällä mielipiteellä vanhemmasta oikeuskäytännöstä ja varainsiirtoveron perusteiden kapenemisesta on muistutettu.

<sup>13</sup> VaVM 33/2012, s. 3.

<sup>14</sup> HE 125/2012, s. 5.

<sup>15</sup> HE 125/2012, s. 3 – 4.

<sup>16</sup> HE 125/2012, s. 7, jossa todettu velkaosuuden olevan toisinaan asuntorakentamisessa jopa 85 %.

<sup>17</sup> Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

Velkaosuuden huomioimatta jättäminen asetti myös asunto-osakeyhtiöistä asuntoa ostavia varansiirtoverotuksellisesti erilaiseen asemaan riippuen kunkin yhtiön rahoitusrakenteesta. Lisäksi ongelmia voitiin nähdä syntyvän myös varansiirtoverotuksen ja muiden verolajien välille. Esimerkiksi tuloverotuksen luovutusvoiton laskemisen ja varansiirtoverotuksen välille voitiin nähdä yhtiölainan varansiirtoveronperusteeseen lukeuttomuuden myötä syntyvän epäsymmetria, sillä verotuskäytännön mukaan yhtiöläinaisuus kuitenkin luettiin osaksi osakkeiden hankintamenoa veronalaisen luovutusvoiton määrää laskettaessa<sup>18</sup>. Lisäksi oman osansa varansiirtoveropohjan kaventumiseen toi ulkomaisten arvopapereiden, ja siten myös huomattavia kiinteistösijoituksia Suomessa hallinnoivien ulkomaisten holdingyhtiöiden, rajautuminen pois Suomen varansiirtoverotuksen piiristä

Vuonna 1997 voimaan tulleessa varansiirtoverolaissa oli siis huomattavissa selkeitä puutteita johtuen niin toimintaympäristön muutoksesta kuin verotus- ja oikeuskäytännön muuttumisesta veropohjaa kaventaneeseen suuntaan. Vuoden 2013 alusta voimaan tulleilla varansiirtoverolain uudistuksilla pyrittiin korjaamaan kyseisiä epäkohtia ja parantamaan niin veron symmetrisyyttä erilaisten luovutusten välillä kuin veron fiskaalista tuottoakin.

## **2.2 Toteutetut uudistukset**

Eduskunnan 18.12.2012 hyväksymässä varansiirtoverolain uudistuksessa<sup>19</sup> voimassa ollut varansiirtoverolakia esitettiin muutettavaksi useilta periaatteellisesti merkittäviltä osiltaan. Eesityksessä ehdotettiin nostettavaksi asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden sekä asunto-osuuskunnan osuuksien suorituksesta maksettava varansiirtovero 1,6 %:sta 2 %:iin. Samanaikaisesti 2 % verokantaa esitettiin laajennettavan koskemaan myös sellaisten osakeyhtiöiden osakkeita, joiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Uudistuksen myötä 2 %:n verokantaa esitettiin sovellettavaksi myös sellaisten osakeyhtiöiden osakkeisiin, joiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääsääntöisesti edellä mainittujen osakkeiden tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista

---

<sup>18</sup> HE 125/2012, s. 8.

<sup>19</sup> EV 164/2012.

tai hallintaa.<sup>20</sup> Kyseiset uudistukset kirjattiin varainsiirtoverolain 20 §:n uuteen 3 momenttiin.

Varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin arvopaperien luovutuksia yleisesti koskevaa säännöstä varainsiirtoveron laskentaperusteesta ehdotettiin puolestaan muutettavaksi siten, että kauppahinnan ja muun vastikkeen lisäksi varainsiirtoveronalaiseen vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, sekä suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaisesti ottanut vastattavakseen, mikäli kyseinen suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.<sup>21</sup>

Lakia ehdotettiin muutettavaksi myös asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöyhtiön sekä muiden kiinteistöosakeyhtiöiksi katsottavien yhtiöiden osakkeiden luovutuksen osalta siten, että vastikkeeseen luettaisiin myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen kokouksen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle tai jonka osakas on luovutuksen yhteydessä maksanut. Lisäksi vastikkeeseen luettaisiin myös luovutuksen kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa kyseinen yhtiölainaosuus ei ole tehty.<sup>22</sup> Kyseisten erien varainsiirtoveron perusteeseen lukemisesta säädettäisiin uudessa varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentissa.

Osakkeiden rakentamisaikaisen tai sitä edeltävän myynnin osalta esityksessä ehdotettiin, että varainsiirtoveronalaiseen vastikkeeseen luettaisiin myös osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista omistusoikeuden siirtymishetkellä tai vaihtoehtoisesti silloin, kun luovutuksen kohteena oleva rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Veronalaiseen vastikkeeseen luettaisiin myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut. Kyseinen sääntely sisältyy uudistetun varainsiirtoverolain 20 §:n 5 momenttiin. Johtuen uusien säädettyjen 4 ja 5 momentin mukanaan tuomien tulkintaongelmien moninaisuudesta, on kyseisten

---

<sup>20</sup> HE 125/2012, s. 11 – 12.

<sup>21</sup> HE 125/2012, s. 9 – 11.

<sup>22</sup> HE 125/2012, s. 12 – 16.

momenttien käsittely kuitenkin jouduttu jättämään tämän tutkielman ulkopuolelle tutkielman laajuuteen liittyvien näkökohtien vuoksi.<sup>23</sup>

Varsinaisten varainsiirtoverolakiin säädettyjen uudistusten lisäksi esityksessä ehdotettiin jatkettavaksi myös kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvien määräaikaisten verovapauksien soveltamisaikaa koskemaan vuosina 2013—2016 tapahtuvia luovutuksia<sup>24</sup>. Kyseisten määräaikaisten verovapauksien käsittely on kuitenkin rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle.

Alun perin ehdotetut lakimuutokset oli tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2013 alkaen siten, että lakia sovellettaisiin, kun verovelvollisuus on alkanut lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen<sup>25</sup>. Valtiovarainvaliokunnan muutosehdotuksen mukaan lain soveltamisajan alkamisajankohtaa oli kuitenkin asianmukaisen varautumisen varmistamiseksi aiheellista myöhentää kahdella kuukaudella, jolloin lakia sovellettaisiin 1.3.2013 tai sen jälkeen tehtyjen sopimusten perusteella tapahtuviin luovutuksiin. Lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen, mutta ennen 1.3.2013 tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutuksiin sovellettaisiin ennen lakimuutosta voimassa ollutta lakia.<sup>26</sup>

### **2.3 Uudistusten vaikutus ja tavoitteet**

Laajan veropohjan ylläpitäminen on olennainen osa verotuksen yleisperiaatteen eli neutraalisuuden sekä toisaalta fiskaalisen tavoitteen eli verotuksen tuottotavoitteen saavuttamista. Ennen varainsiirtoverolain uudistusta varainsiirtoveropohja oli esimerkiksi yhtiölainaosuuden varainsiirtoveronperusteeseen lukemisen myötä kaventunut tarpeettoman paljon muuttuneen oikeus- ja verotuskäytännön myötä. Varainsiirtoveron uudistuksen ensimmäinen tavoite olikin siis puhtaasti fiskaalinen, eli valtion verotulojen kasvattaminen, johon pyrittiin niin verokannan kuin veropohjankin kasvattamisella<sup>27</sup>. Uudistuksen toissijaisena tavoitteena voidaan pitää verotuksen neutraalisuuden lisäämistä suoraan ja kiinteistöyhtiöiden kautta omistettujen kiinteistöjen välillä. Kolmantena tavoitteena voidaan puolestaan pitää 2000-luvulla muuttuneen varainsiirtoveropohjan

---

<sup>23</sup> Käytännössä tulkintaongelmia voidaan nähdä liittyvän muun muassa yhtiölainan kohdistamiseen, rakentamisaajan käsitteeseen sekä yhtiölainan luonteeseen ja siihen luettavien erien määrittelyyn.

<sup>24</sup> HE 125/2012, s. 18 – 19.

<sup>25</sup> HE 125/2012, s. 22.

<sup>26</sup> VaVM 33/2012, s. 4.

<sup>27</sup> VaVM 33/2012, s. 3.



määrittystä koskevan oikeuskäytännön myötä syntynyttä tulkintalinjaa varainsiirtoveropohjaa laajentavaan suuntaan.<sup>28</sup>

Syynä varainsiirtoverolain uudistukselle olivat siis verotuksen neutraliteettiperiaatteen sekä lakiuudistuksen ensisijaisen eli fiskaalisen tavoitteen saavuttaminen. Vanhan sääntelyn rajoittaminen ainoastaan asunto-osakeyhtiöihin sekä keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin oli myös omiaan mahdollistamaan monien luovutusten varainsiirtoverovapauden esimerkiksi erilaisia holdingyhtiörakenteita hyväksi käyttäen. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt oli helppo muuttaa varainsiirtoverotuksen ulkopuolelle jääviksi ei-keskinäisiksi kiinteistöyhtiöiksi ainoastaan kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Kyseisille muodollisille seikoille ei ollut enää perusteltua antaa näin ratkaisevaa merkitystä luovutuksen varainsiirtoveronalaisuutta arvioitaessa.<sup>29</sup> Uudistetun varainsiirtoverolain mukaista kiinteistöyhtiön käsitettä avataan tarkemmin tutkielman luvussa 4 Kiinteistöyhtiöt.

Varainsiirtoverolain uudistuksella on myös selkeitä käytännön vaikutuksia niin verokertymään kuin esimerkiksi asunto- ja kiinteistömarkkinoihin. Lainvalmisteluvaiheessa kiinteistöyhtiöiksi lueteltavien kiinteistöjen varainsiirtoveroprosentin nostamisen 1,6 %:sta 2 %:iin arvioitiin lisäävän verokertymää noin 42 miljoonalla eurolla. Yhtiölainausuuden lisäämisen varainsiirtoveron alaiseen kauppahintaan arvioitiin puolestaan lisäävän verokertymää vuosi tasolla noin 15,6 miljoonaa euroa. Uudistuotannon osalta yhtiölainan lisäämisen veronperusteeseen arvioitiin vuoden 2011 ja 2012 tietojen perusteella ja näiden mukaan laskettuna varainsiirtoverolain uudistuksen tuotot uudistuotannon osalta olisivat noin 19 miljoonan euron tasolla. Kyseiset tiedot ovat kuitenkin mahdollisesti joiltakin osin epätarkkoja kattavien tietojen puuttuessa esimerkiksi juuri uudistuotannon tarkan määrän ja rahoitusmallien osalta. Asunto-osakkeiden osalta varainsiirtoverolain uudistuksen tuoma verokertymä olisi siis edellä esitetyn mukaisesti vuositasolla yhteensä noin 76 miljoonaa euroa.<sup>30</sup>

Ennen uudistuksen voimaantuloa tarkempia tietoja ei ollut saatavilla myöskään muita, varainsiirtoverolain uudistuksessa kiinteistöyhtiöiksi määriteltäviä yhtiöitä koskien. Näiltä osin uudistuksen oletettiin lisäävän verokertymää vuositasolla joillakin miljoonil-

---

<sup>28</sup> HE 125/2012, s. 9.

<sup>29</sup> HE 125/2012, s. 11.

<sup>30</sup> HE 125/2012, s. 19 – 20.

la euroilla. Yhtiölainan lisäämisellä kyseisten yhtiöiden veropohjaan ei käytännössä olisi juurikaan fiskaalista merkitystä. Suoritteiden ja suoritusvelvoitteiden osalta uudistuksen tuottamaksi vuosittaiseksi verokertymäksi arvioitiin myös joitakin miljoonia euroja. Yhteensä verokertymän arvioitiin kasvavan uudistusten myötä vuositasolla noin 80 miljoonaa euroa ja sen arvioitiin jakautuvan puoliksi verokannan korotuksen ja veropohjan laajennuksen kesken.<sup>31</sup>

Tarkasteltaessa uudistusten vaikutusta asunto- ja kiinteistömarkkinoilla muodostuvat muutokset erilaisiksi vanhojen kohteiden ja toisaalta uudistuotannon suhteen. Karkeasti ottaen verokannan korotuksen ja veropohjan laajennuksen voidaan nähdä vähentävän niin muuttoalttiutta.<sup>32</sup> Yritysten kiinteistöomistukseen ja kiinteistösijoituksiin veropohjan laajentamisen voitaisiin ainakin teoriassa nähdä vaikuttavan enemmän suuren velkavivun käytöstä johtuen. Yritysjärjestelytilanteissa erityisesti uudella 20 §:n 1 momentilla ja sen myötä varainsiirtoveronperusteeseen mahdollisesti luettavilla suorituksilla on joissakin tapauksissa velkavivun myötä suurikin vaikutus maksettavan veron määrään ja näin ollen edelleen järjestelyn taloudelliseen kannattavuuteen<sup>33</sup>. Yritysten laajemmista verosuunnittelumahdollisuuksista niin toimintamallien kuin rahoitusjärjestelyidenkin suhteen johtuen uudistusten ei todennäköisesti kuitenkaan voitaisi nähdä aiheuttavan käytännössä suuria muutoksia.<sup>34</sup>

Tosiasia kuitenkin on, että verorasituksen lisääntymisen myötä järjestelyjen taloudellista kannattavuutta joudutaan osaltaan pohtimaan aiempaa tarkemmin, jolloin myös investointihalukkuus sekä esimerkiksi sijoitusten uudelleenallokointi saattavat muodostua entistä vähemmän houkutteleviksi vaihtoehtoiksi. Kiinteistöliitännäisten yritysjärjestelyiden kohdalla kustannussäästöjen mahdollistaminen lakiuudistuksista huolimatta tulee kuitenkin vaatimaan niin kiinteistöjen omistus- kuin hankintarakenteiden muutoksia sekä ainakin jonkin asteisia muutoksia konsernien ja yksittäisten yritysten rahoitusjärjestelyihin<sup>35</sup>. Täysin ilman kustannuksia uudistusten myötä kiristyvältä verotukselta ei siis voida missään olosuhteissa välttyä.

---

<sup>31</sup> HE 125/2012, s. 20.

<sup>32</sup> HE 125/2012, s. 20.

<sup>33</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 253.

<sup>34</sup> Vastaavasti todettu myös HE 125/2012, s. 21.

<sup>35</sup> Rahoitusjärjestelyistä ja rajanvedosta verosuunnittelun ja veronkierron välillä katso esimerkiksi Knuutinen 2012, s. 210 ss.

Varainsiirtoverolain 1.1.2013 voimaan tulleet muutokset koskivat periaatteellisesti merkittäviä pykäläitä ja muuttivat verotuskäytäntöä esimerkiksi varainsiirtoveropohjan laskennan osalta huomattavasti. Käytännössä muutokset eivät kuitenkaan vaatineet ostajalta uusia selvityksiä verrattuna vanhaan lainsäädäntöön, joten lain tavallisiin asunto-osakkeiden ostajiin kohdistuvat vaikutukset ovat suhteellisen selkeitä eivätkä vaadi käytännössä muutoksia nykyiseen selvityskäytäntöön verrattuna. Yritysten kiinteistöomistuksen osalta muutokset sen sijaan ovat useissa tapauksissa epäselvempiä ja aiheuttavat enemmän tulkintatilanteita.<sup>36</sup> Näitä yritysten kiinteistöomistukseen liittyviä ongelmatilanteita pyritään tarkastelemaan tutkielman rajauksen asettamissa rajoissa tutkielman seuraavissa luvuissa.

---

<sup>36</sup> VaVM 33/2012, s. 4.

### 3 MUUT SUORITTEET JA SUORITUSVELVOITTEET OSANA VARAINSIIRTOVEROPOHJAA

#### 3.1 Lain sanamuoto

Eräs keskeisimmistä varainsiirtoverolain vuonna 2013 voimaan tulleista uudistuksista on varainsiirtoveropohjan kasvattaminen lisäämällä veron perusteeseen varsinaisen kauppahinnan tai muun vastikkeen lisäksi myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemät luovutuksen ehtona olevat suoritukset. Aiemman oikeuskäytännön mukaisesti varainsiirtoveron perusteeseen luettiin vakiintuneen käytännön mukaisesti myös uudistuksessa lainsanamuotoon sisällytetyjä muita ostajan kolmannelle osapuolelle tekemiä suorituksia<sup>37</sup>. Myöhemmän oikeuskäytännön myötä varainsiirtoveropohjaa kuitenkin kavennettiin eikä esimerkiksi myyjälle kaupan kohteena olevan yhtiön suorittamaa lainaosuutta enää katsottu kuuluvaksi maksettavan varainsiirtoveron perusteeseen sen suoritusluontoisuudesta huolimatta<sup>38</sup>.

Vastaavalla periaatteella varainsiirtoveron perusteeseen luetaan nyt myös suoritusvelvoitteet, joista luovutuksensaaja on luovutuksen ehtojen mukaisesti ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle mikäli kyseinen suoritus tulee luovuttajan hyväksi. Asiasta säädetään varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentissa seuraavasti:

*”Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.”*

Kuten lain sanamuodosta ilmenee, suorituksia ja suoritusvelvoitteita tai niiden luonnetta ei ole tarkemmin määritelty, minkä vuoksi säännöksen sanamuoto on omiaan aiheuttamaan käytännön tulkinta- ja soveltamisongelmia. Jo lainvalmisteluvaiheessa hallituksen

---

<sup>37</sup> HE 125/2012, s. 5.

<sup>38</sup> Kehityksen voidaan nähdä alkaneen jo tapauksesta KHO 9.5.1997 T 1112. Asia on nostettu myös myöhemmin esiin esimerkiksi tapauksessa KHO 2007:75, jonka yhteydessä esitetyssä eriävässä mielipiteessä vanhemmasta oikeuskäytännöstä ja varainsiirtoveron perusteen kapenemisesta muistutettiin.

esityksen luonnoksesta annetuissa lausunnoissa sekä valtiovarainministeriön vastineessa kritisoitiin erityisesti kyseistä, niin kutsutun yleissäännöksen, muutosta. Kritiikin kohteeksi nousivat erityisesti säännöksen kielelliset puutteet ja muun vastikkeen osalta käsitteen tulkinnan todettiin jäävän siten viime kädessä oikeus- ja verotuskäytännön varaan. Puutteista huolimatta lakiesitystä pidettiin kuitenkin tarkkarajaisuudeltaan hyväksyttävänä.<sup>39</sup> Säännöksen sanamuotoa ”tulee luovuttajan hyväksi” kritisoitiin myös valtiovarainministeriön lausuntokierroksella ottaen huomioon sen epäselvyyden ja erilaisten sopimusehtojen ja luovutuksiin liittyvien rahoitusjärjestelyiden monimuotoisuuden<sup>40</sup>.

Koska suoritteen ja suoritusveloitteen tarkemmasta sisällöstä ei ole erikseen säädetty, voidaan kyseisten käsitteiden lähtökohtaisesti katsoa tarkoittavan siviilioikeudelliselta muodoltaan minkälaisia suorituksia tahansa. Merkitystä on näin ollen lähtökohtaisesti ainoastaan suorituksen tai suoritusveloitteen luovuttajalla tuottamalla taloudellisella arvolla eikä merkitystä ole esimerkiksi sillä, onko suoritus varsinaisesti nimetty osaksi kauppahintaa. Jos luovutuksen osapuolten kesken on siis sovittu jonkin suorituksen olevan edellytyksenä luovutuksen lopulliselle toteutumiselle, on tällöin kyseessä varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin mukainen suoritusvelvoite huolimatta siitä, vaikka lopullisessa kauppakirjassa kyseistä suoritusvelvoitetta ei olisi enää tarvetta kirjata erilliseksi ehdoksi.<sup>41</sup> On siis selvää, että lainsanamuodon uudistuksen myötä varainsiirtoveron perusteeseen luettava suoritus tai suoritusvelvoite ovat selvästi laajempia käsitteitä kuin aiemmat kauppahinta ja muu vastike. Kauppahinnasta ja varsinaisesta vastikkeesta poiketen suoritus voi siten yllä esitetyn mukaisesti olla esimerkiksi saatavan siirto tai muu myyjälle rahallista etua tuova suoritus<sup>42</sup>.

Ajallisesta ulottuvuudesta puhuttaessa suoritusvelvoite eroaa varsinaisesta suorituksesta sen suhteen, että suoritusveloitteen voidaan katsoa tapahtuvan varsinaisen luovutus hetken sijaan myös tulevaisuudessa. Näin ollen varainsiirtoverovelvollisuuden osalta merkitystä ei siis ole sillä, milloin suoritusvelvoite realisoituu, vaan ainoastaan sillä, että

---

<sup>39</sup> VaVM 33/2012, s. 4.

<sup>40</sup> Kriittinen kannanotto asiaan muun muassa Suomen veroasiantuntijat ry:n lausunnossa 8.8.2012.

<sup>41</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.2.1 Suoritus tai suoritusvelvoite osana veron laskentaperustetta.

<sup>42</sup> Valtiovarainministeriön muistio 19.11.2012 HE125/2012 – lausunnonantajien keskeinen kritiikki ja muutosehdotukset 20 §:ään, Jukka Vanhanen.

luovutuksensaaja tosiasiallisesti sitoutuu luovuttajan hyväksi tulevaan myöhempään suoritukseen.<sup>43</sup>

Lain sanamuodon mukaisesti suorituksen ja suoritusvelvoitteen lukeminen varainsiirtoveron perusteeseen edellyttää suorituksen tai suoritusvelvollisuuden tulemista luovuttajan hyväksi. Laissa ei kuitenkaan oteta tarkemmin kantaa siihen, millä tavoin suorituksen tai suoritevelvoitteen tulee tulla luovuttajan hyväksi. Näin ollen suorituksen tai suoritteiden ei tarvitse tulla välittömästi luovuttajan hyväksi vaan riittävää on, että se tulee ainoastaan välillisesti luovuttajan hyväksi esimerkiksi luovuttajaan etuyhteydessä olevan tahon kautta<sup>44</sup>. Selkein tapa välittömästi hyväksi tulemisesta on käytännössä suorituksen tekeminen suoraan luovuttajalle, jollin epäselvyyttä suorituksen luovuttajan hyväksi tulemisesta ei liene.

Välillisen hyväksi tulemisen osalta tilanteet muodostuvat kuitenkin usein varsin monimutkaisiksi varsinkin yritys- ja erityisesti kiinteistösijoituspuolella toimittaessa. Välillisen hyväksi tulemisen tapauksesta voi olla kyse puolestaan esimerkiksi silloin, kun suoritus tehdään taholle, joka on luovutuksensaajaan nähden jonkinlaisessa etuyhteydessä. Etuyhteystilanne voi perustua esimerkiksi sukulaisuuteen, omistusoikeuteen, määräämisvaltaan tai muuhun taloudelliseen etuyhteyteen.<sup>45</sup> Välillisen hyväksi tulemisen käsitettä on kuitenkin hieman pyritty kaventamaan hallituksen esityksessä, jossa todetaan, että monimutkaisissa yritysjärjestelytilanteissa sopimukseen saattaa sisältyä sopimusehtoja, joilla ei ole suoranaista taloudellista yhteyttä luovuttajaan, vaan joilla on ainoastaan tarkoitus järjestellä luovutuksensaajan ja kolmannen tahon välisiä suhteita, ja kyseiset ehdot on otettu sopimuksen ehdoiksi siitä syystä, että luovutuksen myötä tapahtuvalla omistajanvaihdoksella on tosiasiallisia vaikutuksia kyseisen kolmannen tahon asemaan. Esimerkkitalanteena on nostettu esiin tilanne, jossa luovutuksen kohdetta rahoittanut kolmas osapuoli vaati luovutussopimuksen ehdoksi asetettavan luovutuksensaajaan kohdistuvia vaatimuksia omaa taloudellista intressiään turvaamaan esimerkiksi tilanteessa, jossa kolmas osapuoli epäilee luovutuksensaajan maksukykyä.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 251.

<sup>44</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>45</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 251.

<sup>46</sup> HE 125/2012, s. 10.

Luovutukseen liittyvät kauppahinnan tai muun varsinaisen vastikkeen lisäksi liittyviä suorituksia ja suoritusvelvoitteita tulee kuitenkin niiden varainsiirtoveropohjaan luke- mista tarkasteltaessa tarkastella kokonaisuutena. Ratkaisevaa on siis koko järjestelyn taloudellinen sisältö, jonka perusteella myös suoritusten tai suoritusvelvoitteiden varain- siirtoveronalaisuutta tulisi arvioida.<sup>47</sup> Kaiken kaikkiaan suoritus ja suoritusvelvoite sekä niiden välittömästi tai välillisesti luovuttajan hyväksi tuleminen ovat lähtökohtaisesti varsin avoimia käsitteitä, joiden täsmällinen määrittely muodostuu käytännössä melko haastavaksi tehtäväksi.

## **3.2 Suoritus ja suoritusvelvoite**

### **3.2.1 Suoritteiden ja suoritusvelvoitteiden luonne**

Käytännössä suoritukset ja erilaiset suoritusvelvoitteet voivat muodostaa hyvin moni- muotoisen joukon erilaisia suoritteita. Esimerkkejä mahdollisista varainsiirtoveron pe- rusteeseen luettavista, tai vaihtoehtoisesti tähän ryhmään kuulumattomista, suoritteista on pyritty avaamaan jonkin verran niin lainvalmisteluaineistossa kuin Verohallinnon laatimassa varainsiirtoverotuksen yhtenäistämishjeessakin. Huolimatta annetuista oh- jeistuksista ja kannanotoista, ennen asiasta mahdollisesti syntyvän kattavamman oike- uskäytännön syntymistä on väistämätöntä, että vastaan tulee tilanteita, joissa varainsiir- toverolain 20 §:n 1 momentin mukaisia suorituksia ja suoritusvelvoitteita ja niiden va- rainsiirtoveronalaisuutta joudutaan arvioimaan ilman oikeudellista varmuutta. Seuraa- vassa luvussa avataan suorituksen ja suoritusvelvoitteen käsitteitä sekä esittämään joita- kin esimerkkejä kyseisistä eristä.

### **3.2.2 Kohdeyhtiön velan maksaminen ja vastattavaksi ottaminen**

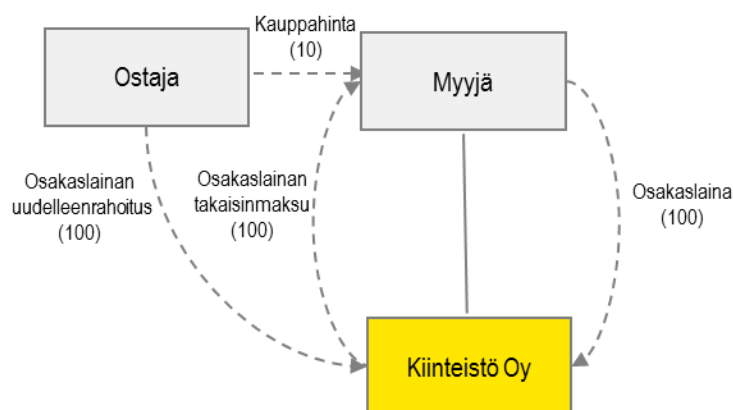
Suhteellisen yksinkertaisena tapauksena luovuttajan hyväksi tulevasta suorituksesta voidaan esittää luovutuksen kohteena olevan kohdeyhtiön velan maksaminen. Käytän- nössä varainsiirtoveron perusteeseen luettavan kohdeyhtiön velan maksaminen voi ta- pahtua usealla eri tavalla, sillä edellytyksenä on ainoastaan se, että luovutuksen saaja,

---

<sup>47</sup> VaVM 33/2012, s. 3 sekä Verohallinto 2015a, 2.3.2.1 Suoritus tai suoritusvelvoite osana veron lasken- taperustetta.

useimmiten siis ostaja, on luovutussovimuksessa ottanut vastattavakseen kohdeyhtiön velan tai sitoutunut vaihtoehtoisesti esimerkiksi suorittamaan erillisen korvauksen myyjän saatavan siirrosta. Olennaisena tunnusmerkkinä on tällöin se, että luovuttaja tosiasiallisesti saa suorituksen myös kohdeyhtiöön sijoittamalleen vieraalle pääomalle, eli useimmissa tapauksissa lainalle. Käytännössä tämä tarkoittaa velattoman hinnan maksamista.<sup>48</sup> Yksinkertainen esimerkki kohdeyhtiön velan maksusta ja uudelleenrahoituksesta, käytännössä siis myyjän saatavan siirrosta, sekä suorituksen lukemisesta varainsiirtoveron perusteeseen on esitetty alla.

### Esimerkki 1 – Velan takaisinmaksuja uudelleenrahoitus



Kyseisessä esimerkissä ostaja ostaa kiinteistöyhtiön osakekannan kauppahintaan 10. Luovutuksen yhteydessä kohdeyhtiö maksaa takaisin myyjälle saamansa osakaslainan 100. Ostaja edelleen uudelleen rahoittaa kiinteistöyhtiön osakaslainan 100. Tapahtumaketjun seurauksena luovutuksen varainsiirtoveron alaiseen vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä luovutussovimuksen ehtona oleva suoritus, eli kyseisessä tapauksessa takaisin maksettu ja edelleen uudelleen rahoitettu osakaslaina 100. Näin ollen varainsiirtovero maksetaan yhteensä 110:stä sisältäen sekä varsinaisen kauppahinnan 10 että luovuttajalle takaisin maksetun osakaslainan 100. Vastaavanlaisissa tapauksissa on myös hyvä huomioida, että osakaslaina, jonka tietty osakas on antanut, ei välttämättä kohdistu aina juuri kyseisiin luovutuksen kohteena oleviin osakkeisiin, mikäli yhtiön koko osakekanta ei ole luovutuksen kohteena. Tällöin

<sup>48</sup> HE 125/2012, s. 9-10.



varainsiirtoveronalaiseksi suoritukseksi katsotaan kuitenkin myös tämän osakaslainan takaisinmaksu.

Usein vastaavanlaisia kohdeyhtiön velan maksamiseen liittyviä sopimusehtoja esiintyy kiinteistösiirto- ja kiinteistömarkkinoilla sekä myös niin kutsuttuja tavanomaisia osakkeita koskevissa yrityskauppatilanteissa. Käytännössä kohdeyhtiön velan maksaminen voi tapahtua useammalla vaihtoehtoisella tavalla. Koska käytännön toteutustavalla ei suorituksen ja suoritusvelvoitteen varainsiirtoveronalaisuutta tarkasteltaessa ole merkitystä, varsinaisen selkeimmän perustapauksen eli kohdeyhtiön luovuttajalle olevan velan maksamisen lisäksi varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin mukaiseksi suoritukseksi on käytännössä katsottu myös pääomalinasta tässä yhteydessä myyjälle maksettu suoritus.<sup>49</sup> Lisäksi mahdollista lienee se, että varainsiirtoveron perustetta määritettäessä veronalaiseen vastikkeeseen voidaan lukea myös kohdeyhtiön taseeseen kirjaamattomia vastuita. Esimerkkinä kyseisenlaisista vastuista voidaan mainita esimerkiksi omistajien antamien ja takaisin maksettavien pääomalinainojen korkomenot. Mikäli ostaja luovutuksen yhteydessä ottaa vastattavakseen tällaiset myyjälle suuntautuvat korkomenot, voitaneen niiden katsoa olevan osa varainsiirtoveronalaista suoritusta tai suoritusvelvoitetta.<sup>50</sup>

Yllä esitetyn tapauksen mukaisesti varainsiirtoveron perusteeseen luettavaksi suoritusvelvoitteeksi voidaan lukea myös myyjän ja kohdeyhtiön velasta ja sen koroista kolmannelle osapuolelle vastattavaksi ottaminen. Alla esitetyn mukaisesti kyseessä voi olla esimerkiksi konsernin rahoitusyhtiön myöntämän velan vastattavaksi ottaminen.<sup>51</sup>

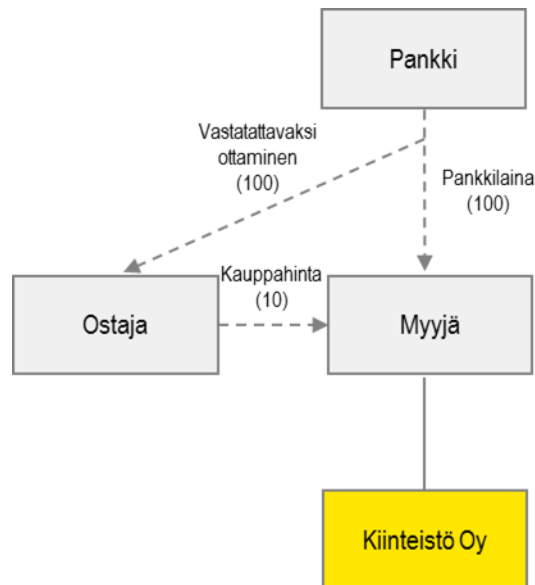
---

<sup>49</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.2.1 Suoritus tai suoritusvelvoite osana veron laskentaperustetta.

<sup>50</sup> Näin muun muassa Hietala – Pettersson 2012, s. 252. Katso hieman eri näkökulmasta myös ratkaisu KHO 2013:114 sekä Järvenoja 2014, s. 259 koskien pääomalinainojen korkomenojen määräytymisperusteiden vaikutusta pääomalinainain luovutuksen varainsiirtoveronalaisuuteen. Mikäli pääomalinainain korko ei määräydy suoraan yhtiön tuloksen tai osingon suuruuden mukaan ei kyseisen pääomalinainain luovutuksesta ollut suoritettava varainsiirtoveroa VSVL 17 § 1 momentin 3 kohdan perusteella.

<sup>51</sup> HE 125/2012, s. 10.

## Esimerkki 2 – Vastattavaksi ottaminen



Esimerkkitapauksessa ostaja ostaa kiinteistöyhtiön osakekannan kauppahintaan 10. Kohdeyhtiön kauppakirjassa ostaja on sitoutunut vastaamaan myyjän ja kohdeyhtiön veloista 100 ulkopuoliselle rahoittajalle. Koska varainsiirtoveron alaiseen vastikkeeseen luetaan lain sanamuodon mukaan suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutus-sopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, olettaen että suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi, tulee varainsiirtove-ron perusteena kyseessä olevassa tilanteessa käyttää 110:ä.

Varainsiirtoveron perusteeseen luettavasta suorituksesta on verotuskäytännön mukaan vastaavasti kyse myös tilanteessa, jossa esimerkiksi konsernin rahoitusyhtiö rahoittaa kohdeyhtiön velan maksun luovuttajalle<sup>52</sup>. Näin ollen uudelleenrahoituksen voi yllä esitetyn esimerkin lisäksi suorittaa muukin taho kuin varsinainen luovutuksensaaja, käy-tännössä siis tässä tapauksessa kolmas, vaikkakin ostajaan intressiyhteydessä oleva, osapuoli. Huomionarvoista kuitenkin on, että kohdeyhtiön vastaavanlaisen ulkopuoliselta rahoituslaitokselta olevan velan vastattavaksi ottamisen tai takaisinmaksun ei puoles-taan voida automaattisesti katsoa tulevan luovuttajan hyväksi ainoastaan sillä perusteel-

<sup>52</sup> HE 125/2012, s. 10.

la, että luovuttaja on taannut kyseisen lainan.<sup>53</sup> Ulkopuoliselta rahoituslaitokselta otettua lainaa ja sen maksamista ja vastattavaksi ottamista käsitellään myöhemmin tarkemmin.

Verotuskäytännössä yllä suoritukseen rinnastettaviin tilanteisiin on rinnastettu myös tapaukset, joissa kohdeyhtiön nimissä otetulla lainalla maksetaan luovutuksen yhteydessä kohdeyhtiön velka takaisin luovuttajalle. Tämän kaltaisissa tilanteissa merkitystä ei ole sillä, onko ostaja antanut lainalle takauksen tai vakuuden.<sup>54</sup> Kohdeyhtiön velkojen takauksia ja muita velkojen takaisin maksuun liittyviä näkökohtia käsitellään tarkemmin tutkielman seuraavassa kappaleessa. Myös varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentissa mainittu yhtiölainaosuus luetaan lain sanamuodon mukaisesti lain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin vastikkeisiin. Lisäksi varainsiirtoveronperusteeseen katsotaan tietyin edellytyksin luettavaksi myös suorituksen saajan vastattavakseen ottama maankäyttömaksu sekä kehittämiskorvaus<sup>55</sup>.

### **3.2.3 Luovuttajan hyväksi**

Varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin sanamuotoa tarkasteltaessa olennaiseksi kysymykseksi nousee myös säännöksen lopussa todettu ”jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi”. Luovuttajan hyväksi tuleminen on monitahoinen käsite, jonka määrittely esimerkiksi erilaisissa yritysjärjestelytilanteissa aiheuttaa usein haasteita monimutkaisten luovutuksen osapuolten sekä kolmansien tahojen suhteita järjestelevien sopimusehtojen myötä. Lain sanamuodon mukaisesti varsinaisen kauppahinnan ja muun vastikkeen lisäksi varainsiirtoveron perusteeseen luettavan suorituksen tai suoritusvelvoitteen varainsiirtoveronalaisuuden edellytyksenä on, että kyseiset erät tulevat jollakin tavoin luovuttajan hyväksi. Merkitystä ei ole sillä, tapahtuuko hyväksi tuleminen välittömästi tai välillisesti, esimerkiksi etuyhteysosapuolen tai taloudellisen intressin kautta. Kuten jo aiemmin on mainittu, kritisoitiin lakiesityksen lausuntokierroksella pykälän sanamuotoa ”luovuttajan hyväksi” juuri sen vaikeaselkoisuuden ja monitulkintaisuuden vuoksi<sup>56</sup>.

---

<sup>53</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>54</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>55</sup> Aiheesta enemmän esimerkiksi Torkkel 2014, s. 259 – 261.

<sup>56</sup> Kriittinen kannanotto asiaan muun muassa Suomen veroasiantuntijat ry:n lausunto 8.8.2012.

Lain sanamuodon tulkintaa on kuitenkin hieman pyritty kaventamaan hallituksen esityksessä, jossa on jo aiemmin esitetyn mukaisesti todettu, että joissakin tapauksissa yritysjärjestelyiden yhteydessä ostajan ja kolmansien osapuolien suhteita järjestellään sopimusehdoiksi otetuilla lausekkeilla sen vuoksi, että tapahtuvalla omistajanvaihdoksella on tosiasiallisia vaikutuksia kyseisten kolmansien tahojen asemaan<sup>57</sup>. Käytännössä tämän on tulkittu tarkoittavan esimerkiksi sitä, että ainoastaan kohdeyhtiön velkaisuus ja kauppakirjassa velkaan liittyvät ulkopuolisen tahon kanssa liitetyt sopimusehdot eivät näin ollen välttämättä vielä johtaisi velan lukemiseen varainsiirtoveron perusteeseen<sup>58</sup>.

Vaikka tulkintaa onkin pyritty jo hallituksen esityksessä rajaamaan ja Verohallinto on tämän lisäksi julkaissut varsin kattavan yhtenäistämisohjeen, on erityisesti välillisesti hyväksi tuleminen ja sen käytäntöön soveltaminen aiheuttanut runsaasti erilaisia soveltamisongelmia sekä epäselviä tulkintakysymyksiä. Esimerkiksi kysymys velan takauksesta vapautumisesta saattaa muodostua ongelmalliseksi sen luovuttajan hyväksi tulemistä tarkasteltaessa. Lainsanamuotoa tulkittaessa takauksesta vapautumisen voitaisiin tulkita luettavan veron perusteeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa kohdeyhtiöllä on luovuttajan takaamaa lainaa ulkopuoliselta rahoituslaitokselta. Mikäli takausvastuu siirretään luovutuksen yhteydessä luovutuksensaajalle, voidaan takausvastuusta vapautuminen tällöin tulkita luovuttajan saamaksi suoritukseksi tai suoritusvelvoitteeksi tilanteen luonteesta riippuen.<sup>59</sup> Lainvalmisteluaineistossa takauksesta vapautumisesta on kuitenkin todettu, että mikäli kohdeyhtiö, jonka velka on takauksen kohteena, on itsessään vakavarainen ja tulisi näin ollen suoriutumaan velan maksusta ilman takausvastuun realisoitumista, ei lainan suorituksen katsota tulevan myyjän hyväksi<sup>60</sup>. Esitetystä linjauksesta voitaisiin siis päätellä, että mikäli kohdeyhtiön maksukyky on syystä tai toisesta luovutushetkellä rajoittunut, kasvaisi myös riski siitä, että takauksesta vapautuminen katsottaisiin varainsiirtoveronalaiseksi myyjän hyväksi tulevaksi suoritukseksi<sup>61</sup>. Tilanteen arvioinnin ja varainsiirtoveronalaisuuden kannalta olennaiseksi muodostuu kohdeyhtiön maksukyky juuri luovutushetkellä. Suorituksen ulkopuoliselle rahoituslaitokselle voidaankin verotuskäytännön mukaan katsoa tulevan luovuttajan hyväksi vain siinä

---

<sup>57</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>58</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 251.

<sup>59</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 251.

<sup>60</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>61</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 251.

tapauksessa, että yhtiön myynti on ollut ainoa vaihtoehto luovuttajan takausvastuun realisoitumisen välttämiseksi<sup>62</sup>.

Hieman erityyppisestä ja osittain varainsiirtoverolain 20 §:n 4 ja 5 momenttejakin si-  
vuavasta tapauksesta on puolestaan kyse tilanteessa, jossa luovutuksensaaja rakennutta-  
jan tai perustajaurakoitsijan kanssa tekemässään luovutussopimuksessa ottaa vastatta-  
vakseen rakennusrahastosuorituksen suorittamisen. Tällöin suoritus tulee välittömästi  
rakennettavan kiinteistösaakeyhtiön hyväksi ja edelleen välillisesti luovuttajan, eli ra-  
kennuttajan tai perustajaurakoitsijan, hyväksi. Näin ollen kyseinen suoritus luetaan mu-  
kaan varainsiirtoveronalaiseen kauppahintaan. Tässä tapauksessa rakennuttajalla tai  
rakennusurakoitsijalla ja ulkopuoliselle rahoittajalla on toisiinsa nähden hankkeen to-  
teuttamiseen liittyvä taloudellinen etuyhteys, jonka vuoksi suorituksen voidaan katsoa  
tulevan välillisesti luovuttajan hyväksi olettaen, että luovutuksen kohteena ovat ei-  
keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet ja perustajaurakoitsijan tai rakennuttajan ja osta-  
jan välisessä luovutussopimuksessa on sovittu suorituksesta tai suoritusvelvoitteesta  
ulkopuoliselle rahoittajalle. Tilanne vastaa siis käytännössä asiasta vallinnutta oikeusti-  
laa ennen oikeuskäytännön muuttumista.<sup>63</sup> Kyseinen suoritus luetaan siis varainsiirtove-  
ron perusteeseen siltä osin kuin kyseistä erää ei lueta varainsiirtoveronperusteeseen sen  
yhtiölainan luonteisuuden perusteella<sup>64</sup>.

Mikäli taloudellista liitintää luovuttajan ja hankkeen rahoittajan välillä ei kuitenkaan ole  
ollut, suorituksen ei edellä mainitun mukaisesti voida katsoa tulevan luovuttajan hyväk-  
si pelkästään sillä perusteella, että luovuttaja on taannut luovutettavan yhtiön velan.  
Lain valmisteluaineistossa vastaavanlaisena ei-varainsiirtoveronperusteeseen luettavana  
suoritusvelvoitteena on myös tuotu esiin luovutussopimuksiin usein sisällytettävä ehto  
siitä, että luovutuksensaaja vastaa tulevaisuudessa erääntyvien yhtiövastikkeiden suorit-  
tamisesta. Tällaisten suoritusvelvoitteiden ei voida katsoa tulevan edes välillisesti luo-  
vuttajan hyväksi, koska tämä ei kuitenkaan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen voisi  
olla velvoitettu suorittamaan kyseisiä yhtiövastikkeita.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.2.2 Suoritus tai suoritusvelvoite, joka tulee luovuttajan hyväksi.

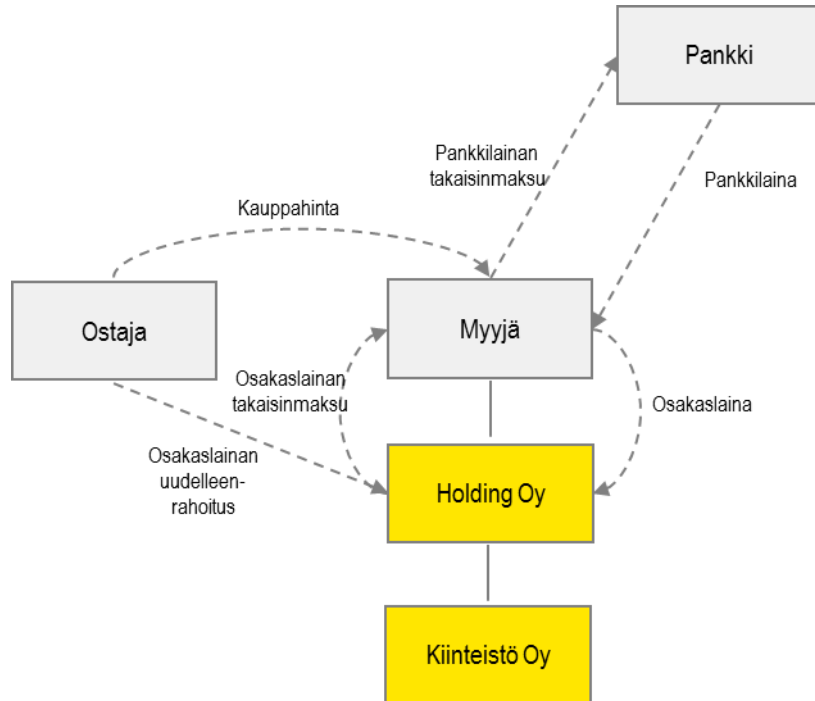
<sup>63</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>64</sup> VSVL 20 § 4 ja 5 momentissa säännellään tarkemmin yhtiölainan lukemisesta varainsiirtoveron perus-  
teeseen.

<sup>65</sup> HE 125/2012, s. 11.

Esimerkkinä varainsiirtoveron perusteeseen kuulumattomasta suorituksesta voidaan nähdä myös alla esitetyn esimerkin mukainen velan takaisin maksu ja edelleen tilitys ulkopuoliselle rahoituslaitokselle.

### Esimerkki 3 - Edelleen tilittäminen



Tapauksessa ostaja hankki omistukseensa holdingyhtiön osakekannan, joka edelleen omisti kiinteistöyhtiön osakekannan. Myyjä oli aikaisemmin myöntänyt holdingyhtiölle osakslainan. Myyjällä oli myös itsellään laina ulkopuoliselta rahoituslaitokselta. Kohdeyhtiö maksoi kaupan yhteydessä takaisin myyjälle myyjän aikaisemmin myöntämän osakslainan ja myyjä tilitti varat edelleen ulkopuoliselle rahoittajalle saadun velan takaisin maksuna. Ostaja oli kauppakirjassa sitoutunut vastaamaan holdingyhtiön ja varsinaisen kohdeyhtiön veloista ulkopuolisille rahoittajille, myyjälle ja myyjän lähipiiriyhtiöille. Varainsiirtoveroa luovutuksesta määrättäessä mukaan luettiin myös kyseinen, edelleen tilitetty, suoritus. Koska myyjälle maksettu suoritus oli kuitenkin välittömästi tilitetty ulkopuoliselle rahoittajalle, ei sen tässä mielessä voitu nähdä tulevan myyjän hyväksi. Tilanteessa Verohallinto katsoikin, että kun kyseessä ei yllä mainitut tosiseikat huomioiden ollut luovuttajan hyväksi tullut tai tuleva suoritus, edelleen tilitetystä mää-

rästä maksettu varainsiirtovero palautettiin. Edellä esitetty tapaus havainnollistaa sen tosiseikan, että tietyn luovutussopimuksen ehdoksi kirjattu luovutuksensaajan suoritus tai suoritusvelvoite kolmannelle osapuolelle, ei voida automaattisesti katsoa tarkoittavan varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin näkökulmasta sitä, että kyseinen suoritus tai suoritusvelvoite olisi näin ollen luettava varainsiirtoveron perusteeseen.

### 3.2.4 Ennakko-osinko

Varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin suorituksen ja ennakko-osingon suhteeseen on myös ollut tarpeellista ottaa kantaa. Yrityskaupan yhteydessä ei ole poikkeuksellista, että luovutuksen osapuolet sopivat kohdeyhtiön mahdollisesti myöhemmin jakaman osingon osoittamisesta uuden omistajan sijasta myyjälle. Jo varainsiirtoverolain uudistuksen valmisteluvaiheessa valtiovarainministeriö esitti yhtenä esimerkkinä muiden varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin mukaisten suoritusten ohella tilanteen, jossa kohdeyhtiö maksaa osinkoa myyjälle siten, että osingonjaosta on päätetty luovutuksen jälkeen<sup>66</sup>. Verotus- ja oikeuskäytännössä osingonjakoa on pidetty osana kohdeyhtiön osakkeista maksettua kauppahintaa, mikäli päätös osingonjaosta myyjälle on tehty vasta osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.<sup>67</sup> Varainsiirtoverolain uudistuksen voidaankin nähdä selkeyttäneen oikeustilaa tältä osin, sillä lain sanamuodon mukaan varainsiirtoveronalaiseen vastikkeeseen luetaan nyt myös lainsäädännöllisesti suoritus, josta luovuttaja ja luovutuksensaaja ovat sopineet luovutussopimuksen yhteydessä. Ilmeisesti kyseistä kantaa on sovellettava myös tilanteissa, joissa myyjälle suoritettavasta rahavastikkeesta ei muutoin ole sovittu.<sup>68</sup>

Tapauksessa KHO 2010 T 909 kyseessä oli kuitenkin tilanne, jossa osinkoa oli maksettu myyjälle osakkeiden omistusoikeuden jo siirrettyä ostajalle. Tapauksessa korkein hallinto-oikeus katsoi maksetun ennakko-osingon vähentäneen kohdeyhtiön osakkeiden arvoa jo ennen luovutushetkeä ja varainsiirtovero oli näin ollen suoritettava vain maksettusta kauppahinnasta. Ennakko-osinkoa ei siis ollut pidettävä kauppahintana mikäli kohdeyhtiö oli päättänyt ennakko-osingon edellyttämien kirjanpidollisten ja yhtiöoikeudellisten määräysten mukaan ennakko-osingonjakamisesta vaikka lopullinen osingonja-

---

<sup>66</sup> Valtiovarainministeriön muistio 19.11.2012 HE125/2012.

<sup>67</sup> Esim. KHO 2010 T 909.

<sup>68</sup> Verohallinto 2015a, 13.8 Osingonjako osana vastiketta.

ko päätös olikin tehty vasta osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Mikäli päätös osingonjaosta oli siis tehty kohdeyhtiössä asianmukaisten määräysten mukaan, on ennako-osinko voitu katsoa otetuksi huomioon jo osakkeiden kauppahinnassa.

### **3.2.5 Kauppahinta veron perusteena**

Hieman toisenlaista tarkastelunäkökulmaa varainsiirtoveronalaisen vastikkeen osalta edustaa tapaus KHO 2012:13, jossa yhtiö oli myynyt tytäryhtiönsä osakkeet samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle. Varainsiirtovero oli maksettu osakkeista maksetun kauppahinnan perusteella. Myöhemmin suoritettussa verotarkastuksessa oli kuitenkin katsottu, että maksettu kauppahinta olisi alittanut osakkeiden käyvän arvon. Tämän seurauksena varainsiirtoveroa oli määrätty maksuunpantavaksi verotarkastuksessa katsotun käyvän arvon sekä osakkeista tosiasiallisesta luovutuksen yhteydessä maksetun arvon eron osalta. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan varainsiirtovero oli kuitenkin suoritettava ainoastaan kauppakirjassa sovitun kauppahinnan perusteella. Kauppahintaa ei ollut suoritettu ostajayhtiön osakkeilla, eikä myyjä ollut omistanut ennen kauppaa eikä myöskään kaupan jälkeen ostajayhtiön osakkeita.

Tapausta korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsiteltäessä otettiin kuitenkin huomioon se seikka, että varainsiirtoverolain veronkiertoa koskevan 37 §:n soveltamisen edellytykset eivät asiasta saatu selvitys huomioiden täytyneet eikä kohdeyhtiön osakkeiden kaupalle siten olisi annettu sen todellista luonnetta vastaamatonta muotoa. Näin ollen myöskään muihin toimenpiteisiin ei katsottu ryhdyttäneen ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta olisi pyritty vapautumaan. Käytettyä kauppahintaa ei näin ollen ollut oikaistava varainsiirtoveron perusteena olevaa vastiketta arvioitaessa.

Annettu ratkaisu sinällään ei tuo suoranaista tulkinta-apua uudistetun varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin suorituksen ja suoritusvelvoitteen määrittelyyn. Sen sijaan jo aiemmassakin varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettujen kauppahinnan ja muun vastikkeen määrittelyn osalta ratkaisun voidaan nähdä osaltaan rajaavan toisinaan suhteellisen laajaksi muodostuvaa vastikkeen käsitettä. Ratkaisun myötä on selvää, että siirtohinnoittelukysymystä ratkaistaessa määritellyn käyvän ei voida katsoa määrittävän kyseisen arvopaperin varainsiirtoverotuksellista arvoa olettaen, että asiassa ei nimenomaisesti voida osoittaa, että luovutukselle on annettu todellisuutta vastaamaton muoto.



Näin ollen varainsiirtoverotuksellisen arvon voidaan hyväksytysti katsoa voivan olla esimerkiksi juuri käsitellyn tapauksen kohdalla arvopaperin siirtohinnoitteluarvosta eroava. Tulkintaa voitaisiin laajentaa myös muihin verolajeihin ja todeta, että luovutuksen kohteen varainsiirtoveropohjaan luettava arvo ei ole kiinteästi sidoksissa muiden verolakien vastaavissa tilanteissa soveltamiin arvoihin. Tosin tulkinta-apua varainsiirtoverolain avoimiksi jättämiin tulkintakysymyksiin on kuitenkin joissakin tilanteissa mahdollista hakea vastaavia käsitteitä sisältävistä muiden verolakien säädöksistä<sup>69</sup>. Annetun ratkaisun voidaan sen siirtohinnoittelulähtökohdasta ja hieman varainsiirtoverotuksesta eriyvästä näkökulmasta huolimatta kuitenkin nähdä parantavan verovelvollisen oikeusturvaa rajaamalla omalta osaltaan varainsiirtoveronalaisen vastikkeen käsitettä ja tuomalla oikeusvarmuutta todellisia olosuhteita vastaaville luovutuksille.<sup>70</sup>

Samoin kuin edellisessä kappaleessa käsiteltyä ennakko-osinkoa ja sen varainsiirtoveronalaisuutta käsittelevä ratkaisu, koskee myös tämä ratkaisu ajanjaksoa ennen nykyisten varainsiirtoveronlain uudistusten voimaantuloa. Näin ollen ratkaisuja tarkasteltaessa on syytä huomioida niiden antamisajankohta sekä sen mukanaan tuomat mahdolliset eroavaisuudet nykyiseen oikeuskäytäntöön sekä siihen, kuinka vastaavanlaiset tapaukset tultaisiin tällä hetkellä vastaavien tosiseikkojen vallitessa ratkaisemaan. Huomionarvoista kuitenkin on, että kyseessä olevissa tapauksissa kysymyksenä on ollut kauppahinnan ja muun vastikkeen määrittely, joiden varainsiirtoveronalaisuutta ei sinällään ole lakiuudistuksen myötä muutettu. Uudistettujen säännösten voidaan sen sijaan nähdä ainoastaan tarkentavan kyseisiä käsitteitä ja niiden sisältöä.

### 3.3 Yhteenveto

Kuten aiemmin on todettu ja edellisissä luvuissa erilaisten suoritteiden ja suoritusvelvoitteiden ja niiden luovuttajan hyväksi tulemisen osalta on todettu, sisältyy varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin määritelmään monenlaisia tilanteita, joita kaikkia ei edes ole mahdollista, saatikka järkevää, pyrkiä tyhjentävästi tarkastelemaan, mitkä kaikki tilanteet mahdollisesti luettaisiin kyseisen säännöksen piiriin. Ennen kattavamman oikeuskäytännön syntymistä säännöksen mukaisten suoritusten ja suoritusvelvoitteiden tar-

---

<sup>69</sup> Esimerkkinä HE 125/2012 s. 12 mainittu EVL 6b §.

<sup>70</sup> Samaa tapausta siirtohinnoittelunäkökulmasta käsitelty ratkaisussa KHO 2014:33.

kempaa soveltamisalaa on suhteellisen haastava arvioida. Tätä silmällä pitäen myös hallituksen esityksessä on todettu, että epäselvyyksien välttämiseksi esimerkiksi monimutkaisissa yrityskauppatilanteissa saattaisi olla epävarmuustekijöiden minimoimiseksi aiheellista sopia luovuttajan ja kolmannen osapuolen välillä selkeästi erikseen varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin määrittelemiin suorituksiin ja suoritusvelvoitteisiin mahdollisesti luettavista eristä.<sup>71</sup>

Varainsiirtoverolain uudistusta valmisteltaessa hallituksen esityksessä nostettiin esille myös näkökohta, jonka mukaan uudistettua pykälää tulisikin epäselvissä tilanteissa tulkita verovelvolliselle edullisella tavalla (in dubio contra fiscus)<sup>72</sup>. Siitä, kuinka hyvin kyseinen linjaus on toteutunut, voidaan peilata esimerkiksi suhteellisen tuoreeseen yhtiölainaa varainsiirtoveron perusteena käsittelevään tapaukseen Turun HAO 6.10.2015 15/0505/3. Kyseisessä tapauksessa yksityishenkilön katsottiin saavan luottamuksensuoja sillä perusteella, että luovutusajankohtaan mennessä kyseessä olevasta asiasta ei ollut muodostunut vakiintunutta oikeuskäytäntöä ja lisäksi Verohallinto oli yhtenäistämisohjeessaan nimenomaisesti ilmoittanut että kyseisenlaisessa tilanteessa ei ollut suoritettava varainsiirtoveroa. Merkitystä ei ollut tässä tapauksessa sillä, että annettu yhtenäistämisohje oli ristiriidassa lainsanamuodon kanssa.<sup>73</sup>

Yleisesti ottaen hallituksen esityksessä esitettyä linjaa vaikutetaan noudatetun varsin laajasti varainsiirtoverolain uudistettuja säännöksiä koskevissa ratkaisuissa. Erityisesti tuoreessa varainsiirtoverotusta käsittelevässä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2016:6 (annettu 18.1.2016) korkeimman hallinto-oikeuden linjausten voidaan nähdä muodostuneen hyvinkin verovelvollisyyteiksi<sup>74</sup>. Kyseisen tapauksen myötä tähän mennessä jo suhteellisen vakiintunutta verotuskäytäntöä tontinosan lunastushintaa

---

<sup>71</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>72</sup> HE 125/2012, s. 10.

<sup>73</sup> Tapauksessa oli kyse siitä, luetaanko asunto-osakkeisiin liittyvä yhtiölaina osaksi varainsiirtoveronalaista vastiketta siinä tapauksessa, että osakkeet lahjoitetaan. Lisäksi kyse oli Verohallinnon laatiman ohjeen myötä saatavasta luottamuksensuojasta.

<sup>74</sup> Tapauksessa käsiteltiin osakkeenomistajan velvollisuutta maksaa varainsiirtoveroa myös ns. valinnaisen vuokratontin lunastushinnasta. KHO katsoi, että varainsiirtoverolain sanamuodon perusteella kyseisestä lunastushinnasta ei ollut suoritettava varainsiirtoveroa vaan varainsiirtovero oli suoritettava ainoastaan kohteen velattomasta kauppahinnasta. Tarkemmin tapauksesta ja sen vaikutuksista katso esimerkiksi Nykänen 2016.

koskien muutettiin ja samalla ajankohtaiseksi muodostui myös aiemmin tontinosan lunnastushinnasta liiallisesti maksettujen varainsiirtoverojen palautus<sup>75</sup>.

Ratkaisu on kuitenkin myös omiaan ilmentämään varainsiirtoverolain uudistetuista säännöksistä muodostuneen verotuskäytännön vähyiden vuoksi aiheutuvaa epävarmuutta ja edelleen siitä aiheutuvaa oikeusvarmuuden puutetta koskien varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentissa määriteltyjä suorituksia ja suoritusvelvoitteita sekä varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentissa tarkoitettua yhtiölainaosuutta. Vaikka hallituksen esityksessä esitetyn linjauksen, ja myös tähän mennessä annetun oikeuskäytännön, perusteella epäselvissä tilanteissa tulisi menetellä verovelvolliselle edullisella tavalla, ei tähän mennessä annettu oikeuskäytäntö kuitenkaan riitä luomaan lakiuudistusten epäselvyyksien valossa riittävää oikeusvarmuutta verovelvollistaholle.

---

<sup>75</sup>Asiasta uutisoitunut esimerkiksi Edilex 2016.

## 4 KIINTEISTÖYHTIÖT

### 4.1 Kiinteistöyhtiön määritelmä

Tässä tutkielmassa, ja varainsiirtoverotusta yleisemminkin käsiteltäessä, ei-keskinäisellä kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan yleisesti osakeyhtiötä, jonka toiminta varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 2-4 kohdissa esitetyn mukaisesti tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentissa todetaan kiinteistöyhtiön määritelmästä seuraavaa:

*”Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on:*

- 1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;*
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa;*
- 3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa; tai*
- 4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.”*

Edellä lueteltujen kaltaisten osakeyhtiöiden osakkeiden ollessa luovutuksen kohteena, on luovutuksesta maksettava varainsiirtovero 2 %. Kohdissa 2-4 mainitunlaisia yhtiöitä kutsutaan vakiintuneesti ei-keskinäisiksi tai muiksi kiinteistöyhtiöiksi. Tämän tutkielman yhteydessä perinteisten asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita tai asunto-osuuskuntien ja kiinteistöosuuskuntien osuuksien käsittely on rajattu tarkastelun ulkopuolelle. Käsittely koskee näin ollen ainoastaan muita kiinteistöyhtiöitä, joiden toiminta laissa tarkoitetulla tavalla tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa tai vastaavasti laissa tarkoitettujen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden tai osuuksien tai kyseisten yhtiöiden Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa.

Käytännössä momentin kolmannessa kohdassa kysymyksessä on holdingyhtiörakenne, jossa tavallinen liiketoimintaa harjoittava osakeyhtiö omistaa saman momentin ensimmäisen

mäisessä ja toisessa kohdassa tarkoitettuja korkeamman verokannan alaisia osakkeita tai kiinteistöjä useimmiten kiinteistösijoitus tarkoituksessa. Kohdassa neljä on vastaavasti kysymys vastaavasta ulkomaisesta holdingyhtiörakenteisesta yhtiöstä. Uudistetulla säädöksellä on siten tarkoitus estää korkeamman verokannan kiertäminen holdingyhtiörakenteen avulla.<sup>76</sup> Huomionarvoista on, että sekä lain sanamuodon että Verohallinnon kannan mukaan varainsiirtoverolaissa esitetty kiinteistöyhtiön määritelmä ei edellytä, että kiinteistöyhtiöksi luokiteltavan yhtiön toiminta muodostuisi ainoastaan kiinteän omaisuuden omistamisesta ja hallinnasta<sup>77</sup>.

Laissa esitettyjen käsitteiden ”tosiasiallisesti” ja ”pääasiallisesti” yksiselitteinen määrittely ja edelleen rajanveto kiinteistöyhtiön ja niin kutsutun normaalin liiketoimintayhtiön välillä on käytännössä osoittautunut hyvin haastavaksi tehtäväksi.<sup>78</sup> Ratkaisuna ja tulkinta-apuna ongelmaan on esimerkiksi lakiuudistusta valmisteltaessa annetussa hallituksen esityksessä esitetty, että kiinteistöyhtiön käsitteen määrittelyn apuna voitaisiin mahdollisesti käyttää elinkeinoverolain (Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968) 6b §:ssä käytettyä kiinteistöyhtiön määritelmää. Tällöin tulkinta-apuna olisi mahdollista hyödyntää tuloverolaissa määritellyn samankaltaisen käsitteen osalta syntyneitä sekä tulevaisuudessa syntyvää oikeuskäytäntöä.<sup>79</sup> Tosin tässäkin yhteydessä on otettava huomioon, että tuloverolaissa esiintyvää määritelmää ei käsitteiden samankaltaisesta luonteesta huolimatta voida kuitenkaan suoraviivaisesti käyttää varainsiirtoverolain käsitteen tulkinnassa lakien toisistaan eroavien luonteiden takia ja tarkoituserien vuoksi. Kiinteistöyhtiön määritelmää sekä muutamia käytännön esimerkkejä kiinteistöyhtiöiksi varainsiirtoverotuksessa määriteltävistä yhtiöistä on pyritty avaamaan seuraavissa luvuissa.

---

<sup>76</sup> Rabinä – Myllymäki 2016, s. 77.

<sup>77</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>78</sup> Kuten jo lain valmisteluvaiheessa ovat annetuissa lausunnoissaan ovat todenneet myös muun muassa Mika Ohtonen ja Mikko Alkio (16.10.2012) sekä Pauli K. Mattila (10.11.2012).

<sup>79</sup> HE 125/2012, s. 12.

## 4.2 Kiinteistöyhtiöiden toiminnan luonne

### 4.2.1 Pääasiallisesti ja tosiasiallisesti

Lainvalmisteluvaiheessa laaditun hallituksen esityksen sekä käytännön soveltamistilanteissa syntyneen käytännön lisäksi myös Verohallinto on ottanut kantaa kiinteistöyhtiön määritelmään antamassaan varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeessa<sup>80</sup>. Käytännössä yhtiön toiminnan luokitteluun, joko niin kutsutuksi kiinteistöyhtiöksi tai muuksi niin kutsutuksi normaaliksi liiketoimintaa harjoittavaksi yhtiöksi, vaikuttaa olennaisimmin yhtiön mahdollisesti harjoittaman muun liiketoiminnan luonne sekä kyseisen muun liiketoiminnan laajuus. Mikäli yhtiön kiinteistöjen omistamisen ja hallinnan tai vastaavasti tällaista toimintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden omistamisen lisäksi harjoittaa muuta liiketoimintaa, jonka voidaan kokonaisuutena katsoa muodostavan huomattavan osan yhtiön liiketoiminnasta kokonaisuutena tarkasteltuna, ei yhtiötä tällöin ole katsottu kiinteistöyhtiöksi sen harjoittaman vähäisen kiinteistöliiketoiminnan vuoksi.

Kysymys siitä, minkä katsotaan olevan vähäistä liiketoimintaa, ja milloin kiinteistöjen omistuksen ja hallinnan taas puolestaan katsotaan olevan riittävän laajaa yhtiön kiinteistöyhtiöksi luokitteluun, on kuitenkin hieman epäselvä, sillä tarkkoja määreitä ei voida tässä tapauksessa määrittää. Kuten vero-oikeudelle usein tyypillistä, ratkaisu toiminnan luonteesta perustuu tapauskohtaiseen harkintaan yhtiön harjoittaman liiketoiminnan luonteesta kokonaisuutena. Verohallinnon antamassa varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeessa vähäisyyden raja ei ole myöskään otettu tarkemmin kantaa, vaan asiasta on ainoastaan vastakkaisesta näkökulmasta todettu, että mikäli yhtiön harjoittama muu liiketoiminta on vähäistä suhteessa kiinteistöjen arvoon tai kiinteistöistä saatavaan tuottoon, pidetään yhtiötä niin kutsuttuna liiketoimintayhtiönä. Kiinteistöliiketoiminnan vähäisyys siis jää tapauskohtaisen harkinnan varaan.

Ei-keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä tarkasteltaessa on myös olennaista ottaa huomioon varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen yhtiöiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavien

---

<sup>80</sup> Verohallinto 2015a.

yhtiöiden osakkeiden omistamista. Kyseessä ovat siis ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeita omistavat ja hallinnoivat holdingyhtiöt.

Olennessa kannanottona holdingyhtiöiden toiminnan osalta voidaan nähdä toteamus, jossa Verohallinto yksiselitteisesti toteaa, että omistuksen välillisyydellä ja omistusketjituksen pituudella ei ole vaikutusta arvioitaessa holdingyhtiön harjoittaman toiminnan pääasiallista luonnetta. Muutoin holdingyhtiöiden toiminnan luonnetta tarkastellaan samoin kuin muiden ei-keskinäisiksi kiinteistöyhtiöiksi mahdollisesti luokiteltavien yhtiöiden toiminnan luonnetta.<sup>81</sup> Kannanotto omistuksen välillisyyteen ja erityisesti omistuksen ketjuttamiseen liittyen on olennainen, sillä se omalta osaltaan ehkäisee monimutkaisten kiinteistöomistusrakenteiden luomista veronvälttämistarkoituksessa. Olkoonkin, että yhtenäistämisoikeuden luonne oikeuslähteenä ei ole sitova vaan sitä on pidettävä ensisijaisesti sallittuna oikeuslähteenä.<sup>82</sup>

Tarkastelu yhtiön harjoittaman liiketoiminnan luonteen osalta tulee tehdä osakkeiden luovutushetken perusteella<sup>83</sup>. Yhtiön ennen luovutushetkeä harjoittamalla liiketoiminnalla ja sen luonteella ei näin ollen pitäisi olla merkitystä yhtiön luonnetta kiinteistöyhtiönä tai vaihtoehtoisesti niin kutsuttuna normaalina liiketoimintayhtiönä arvioitaessa. Käytännössä tilanne harjoitettavan liiketoiminnan osalta voi muuttua yhtiön varsinaisen liiketoiminnan vähenemisen tai lopettamisen myötä, tai vastaavasti uudenlaisen liiketoiminnan aloittamisen seurauksena, eikä tarkastelua näin ollen ole mahdollista tehdä ennakoivasti ennen luovutushetkeä esimerkiksi jo liiketoimintaa aloitettaessa.<sup>84</sup>

Käytännössä siis normaalina liiketoimintayhtiönä perustetusta yhtiöstä voi sen toiminnan aikana liiketoiminnan kehittymisen, tai esimerkiksi konsernirakenteen ja liiketoimintastrategian muutoksen myötä, muodostua ilman varsinaista tarkoitusta varainsiirtoverotuksessa kiinteistöyhtiöksi katsottava kokonaisuus. Usein esimerkiksi konsernien toimintojen uudelleenjärjestelyjen yhteydessä omaisuutta siirretään yhtiöiden välillä esimerkiksi kauppahintateknisistä syistä, jolloin omaisuuden keskittyminen vastaanottavaan yhtiöön saattaa tapahtua useamman kaupan ketjussa ilman, että yhtiöstä oltaisi välttämättä suunniteltu muodostettavan varsinaista kiinteistöyhtiötä. Kun yritysjärjestely

---

<sup>81</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta.

<sup>82</sup> Oikeuslähdehierarkiasta enemmän kirjoittanut muun muassa Määttä 2014, s. 13 ss.

<sup>83</sup> HE 125/2012, s. 12.

<sup>84</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

tulee ajankohtaiseksi kyseisessä yhtiössä, voi yhtiön luonne ja edelleen maksettavan varainsiirtoveron määrä tulla yllätyksenä kaupasta varainsiirtoverovelvolliselle ostajalle. Verohallinnon ohjeistuksen mukaan arvioinnissa onkin merkitystä erityisesti sillä, mikä luovutetun liiketoiminnan luonne varsinaisen ostajan näkökulmasta on, ja onko kohdeyhtiön toimintaa kenties tarkoitus jatkaa sellaisenaan. Lisäksi huomioon otetaan luovutuksen yhteydessä mahdollisesti siirtyvän henkilöstön määrä sekä siirtyvän varsinaisen liiketoiminnan arvo verrattuna omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistöjen arvoon.<sup>85</sup>

Liiketoimintakokonaisuutta ja tosiasiallisia olosuhteita tulisikin näin ollen seurata koko yhtiön elinkaaren ajan, sillä luottamuksensuojan saaminen aikaisemmin vallinneiden olosuhteiden osalta ei yhtiön toiminnan luonnetta arvioitaessa ole mahdollista, mikäli olosuhteet ovat syystä tai toisesta joiltakin osin saadun kannanoton jälkeen muuttuneet. Esimerkkeinä toiminnan luonteen muutoksesta voidaan mainita muun muassa tilanteet, joissa yhtiön muu liiketoiminta supistuu siten, että yhtiön jäljelle jäävä toiminta käsittää enää yhtiön aiemmassa liiketoiminnassa käytettyjen käyttöomaisuuskiinteistöjen tai esimerkiksi rakennusliikkeen tapauksessa vaihto-omaisuuteen luettavien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden omistamista ja vuokrausta. Myös varsinaisen harjoitettavan liiketoiminnan ja yhtiön kiinteistösijoitusten eriyttäminen voidaan mainita vastaavanlaisena esimerkkinä toiminnan luonteen muutoksesta.<sup>86</sup>

#### **4.2.2 Elinkeinoverolain 6b § tulkinta-apuna**

Hallituksen esityksen mukaisesti liiketoiminnan luonteen muutoksen ja vähäisyyden käsitteen analysoinnin apuna voitaisiin joiltakin osin käyttää myös elinkeinoverolain 6b §:stä ilmenevää kiinteistöyhtiön käsitettä.<sup>87</sup> Tältä osin esimerkkinä tulkinta-avusta voidaan käyttää esimerkiksi ratkaisua KVL 63:2004, jossa käsitellään yhtiön toiminnan tosiasiallista luonnetta elinkeinoverolain 6b §:n mukaisen kiinteistöyhtiön määritelmän näkökulmasta.

Tapauksessa yhtiö oli asetettu selvitystilaan, jonka seurauksena yhtiö oli kuukautta myöhemmin myynyt omistuksessaan olleet koneet ja laitteet, vaihto-omaisuuden, omis-

<sup>85</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>86</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>87</sup> HE 125/2012, s. 12.



tamansa osakkeet sekä muun omaisuuden. Omaisuuden myynnin jälkeen yhtiön haltuun jäivät käytännössä ainoastaan yhtiön rahavarat sekä omistuksessa ollut kiinteistö. Kun kuitenkin otettiin huomioon se tosiasia, että selvitystilan alkamisesta oli kulunut vasta lyhyt aika, ei yhtiön varsinaisen liiketoiminnan voitu katsoa muuttuneen realisointitoimenpiteiden vuoksi kiinteistöjen omistamiseksi tai hallinnaksi. Näin ollen yhtiötä ei ollut näissä olosuhteissa pidettävä sellaisena elinkeinoverolain 6 b §:ssä tarkoitettuna yhtiönä, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa.

Sikäli kuin elinkeinoverolain 6b §:n kiinteistöyhtiön käsitettä voidaan hallituksen esityksessä mainitulla tavalla hyödyntää ja käyttää apuna varainsiirtoverolain kiinteistöyhtiön käsitteen määrittelyssä, voitaisiin yllä esitetystä ratkaisusta löytää jonkinlaista tulkinta- ja rajausapua liiketoiminnan luonteen määrittelyyn käsitteen puhtaasti varainsiirtoverotuksellisen määrittelyn jäädessä hieman avoimeksi. Keskusverolautakunnan ratkaisun voitaisiin ainakin jollakin tasolla katsoa olevan nykyistä, varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisoheessa esitettyä, kantaa lievempi koskien kiinteistöyhtiöksi luokiteltavan yhtiön liiketoimintaa ja sen ajallista ulottuvuutta.

Tällä hetkellä voimassa olevan varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisoheen perusteella esitellyn ratkaisun tapauksessa kyseessä olisi todennäköisesti ollut luovutushetkellä niin kutsuttu kiinteistöyhtiö. Huomioiden kuitenkin sen tosiseikan, että tapaus on käsitelty keskusverolautakunnassa huomattavasti ennen varainsiirtoverolakiin kirjattuja uudistuksia, voitaisiin tapausta nykyhetkellä uudelleen ratkaistaessa päätyä mahdollisesti jopa vastakkaiseen tulkintaan, jonka mukaan kyseessä tosiasiaa olisikin ainakin varainsiirtoverotuksellinen kiinteistöyhtiö. Näin ollen kyseisen ratkaisun perusteella ei voitaneakaan tehdä kovin päteviä arvioita siitä, milloin aiemmin elinkeinotoimintaa harjoittaneen yhtiön voitaisiin katsoa muuttuvan kiinteistöyhtiöksi.<sup>88</sup>

Ratkaisun perusteella on kuitenkin tulkittavissa, että lyhytaikainen kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan keskittyminen ei välttämättä loisi yhtiölle välittömästi kiinteistöyhtiön asemaa. Tältä osin varainsiirtoverolain nykyisen sanamuodon ja elinkeinoverolain voidaan nähdä ainakin jollakin tasolla olevan kiinteistöyhtiön määritelmän osalta toistensa kanssa ristiriidassa. Ratkaisu jättää avoimeksi myös sen, voitaisiinko ratkai-

---

<sup>88</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 248.

sussa otettua kantaa vastaavaa tulkintaa soveltaa myös muihin kuin selvitystilassa oleviin yhtiöihin. Kuinka toiminta luokiteltaisiin esimerkiksi yritysjärjestelyjen osana olevassa tapahtumaketjussa, jossa kiinteistöt ainoastaan hetkellisesti keskittyisivät yhtiöön muodostavan huomattavan osan sen varallisuudesta yhtiön normaalin liiketoiminnan jatkumisesta huolimatta?

Koska kyseessä on kuitenkin tuloverolakea käsittelevä keskusverolautakunnan ratkaisu, on tapauksen painoarvoa oikeudellisena lähteenä tarkasteltava kriittisesti. Ratkaisun esiin nostamat ristiriidat tuloverolain ja varainsiirtoverolain kiinteistöyhtiön käsitteen välillä ovat omiaan osoittamaan eri verolajien eroavaisuudet ja sen tosiasian, että periaatteiltaan toisistaan poikkeavien verolakien käyttö toistensa tulkinta-apuna on usein vähintäänkin haasteellista, jollei useimmissa tapauksissa jopa mahdotonta. Huomionarvoista on myös se, että varainsiirtoverotuksesta annetussa yhtenäistämisohjeessa ei myöskään ole viitattu lainkaan EVL 6 b §:ään, mikä on omiaan heikentämään elinkeinoverolain kiinteistöyhtiön määritelmästä annetun oikeuskäytännön oikeuslähdearvoa.

#### **4.2.3 Jako EVL- ja TVL-yhtiöihin**

Vakiintuneesti oikeuskäytännössä on katsottu asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta, että niiden saama tulo poikkeaa niin kutsutusta tavanomaisesta liiketoimintaa harjoittavan yhtiön saamasta tulosta ja niiden verotettava tulo on näin ollen lähikohtaisesti laskettu TVL:n mukaan. Alun perin tähän tulkintaan on saattanut johtaa muun muassa se tosiseikka, että EVL:n voimaantullessa kiinteistöistä saadusta tulosta on jouduttu suorittamaan kunnallista tuloveroa kiinteistön sijaintikunnalle.<sup>89</sup> Uudemmassa oikeuskäytännössä tästä linjasta on kuitenkin poikettu niin keskinäisten kuin tavallistenkin kiinteistöyhtiöiden osalta ja tulon on näiden osalta voitu katsoa kuuluvan yhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, mikäli harjoitettu kiinteistöjen vuokraustoiminta on liittynyt läheisesti esimerkiksi yhtiön emoyhtiön liiketoimintaan<sup>90</sup>.

---

<sup>89</sup> Lisää aiheesta esimerkiksi Andersson – Penttilä 2014, s. 38 alkaen.

<sup>90</sup> Esimerkkinä ratkaisu KHO 2009 T 809, jossa vuokranantajayhtiöllä ja vuokralaisella ei ollut välitöntä liiketoiminnallista yhteyttä, mutta vuokranantajan emoyhtiöllä ja vuokralaisella, joka ei ollut konserniyhtiö, oli omistuksellinen ja rahoituksellinen yhteys niin, että vuokratulo katsottiin tämän perusteella vuokranantajayhtiön elinkeinotuloksi. Päätöstä perusteltiin intressiperusteella siten, että vuokranantajayhtiön toiminta liittyi sen emoyhtiön liiketoimintaan.

Mielenkiintoisia uusia näkökulmia yhtiöiden jakoon TVL:n ja toisaalta EVL:n mukaan verotettavaan yhtiöihin on kuitenkin saatu viimeaikoina esimerkiksi ratkaisun KHO 2014:36 julkaisemisen myötä. Tapauksessa oli kyseessä tilanne keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka osakkeet tuottivat oikeuden hallita yhtiön emoyhtiön liiketoiminnassaan käyttämiä tuotanto-, varasto-, näyttely-, neuvottelu- ja toimistotiloja. Yhtiö sulautui emoyhtiöönsä vuonna 2007.

Asian ensimmäisessä käsittelyvaiheessa verotuksen oikaisulautakunta oli katsonut, että keskinäisen kiinteistöyhtiön ei voitu katsoa harjoittavan elinkeinotoimintaa eikä yhtiön tappioita siten voitu vahvistaa yhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluviksi. Yhtiön vaatimus hylättiin myös hallinto-oikeudessa eikä tappioita voitu katsoa vahvistettavan elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluviksi. Päätöksessään hallinto-oikeus vetosi vakiintuneeseen oikeus- ja verotuskäytäntöön sekä siihen, että keskinäisen kiinteistöyhtiön ja emoyhtiön ollessa erillisiä verovelvollisia, ei vaikutusta voida katsoa olevan sillä seikalla, että keskinäisen kiinteistöyhtiön tiloja on käytetty täysimääräisesti EVL:n mukaan verotettavan emoyhtiön liiketoiminnassa.

Yhtiön vaatimus tappioiden vahvistamisesta TVL-tulolähteen sijasta elinkeinotoiminnan tulolähteeseen ei siis menestynyt verotuksen oikaisulautakunnassa eikä hallinto-oikeudessa, joissa tappioiden todettiin yksiselitteisesti kuuluvan TVL-tulolähteeseen vakiintuneen oikeus- ja verotuskäytännön mukaan. Tässä tapauksessa yhtiön tappioita ei voitaisi enää sulautumisen jälkeen vähentää emoyhtiön elinkeinotoiminnan tuloksesta, vaan ne muodostuisivat käytännössä lopullisiksi. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa kuitenkin todettiin, että koska keskinäisen kiinteistöyhtiön tiloja on käytetty täysimääräisesti emoyhtiön liiketoiminnassa, on yhtiöillä siten ollut liiketoiminnallinen yhteys, jonka vuoksi myös keskinäisen kiinteistöyhtiön tulos on laskettava EVL:n mukaisesti.

Ratkaisu on siis omiaan vahvistamaan jo aiemmin nähtävissä ollutta tulkintalinjan muutosta, jonka mukaan myös erilaisten kiinteistöyhtiöiden saama verotettava tulo voidaan tietyissä olosuhteissa laskea EVL:n mukaisesti. Ratkaisun painoarvon voidaan nähdä lisääntyvän sen tosiseikan myötä, että kyseisessä tapauksessa tarkastelun kohteena oli keskinäinen kiinteistöyhtiö. Elinkeinoverolain mukaisen tuloksen laskennan soveltamisessa ei pitäisikään käytännössä olla merkitystä, sillä missä juridisessa muodossa yhtiö

toimintaansa harjoittaa, ja ratkaisussa onkin nähtävissä intressipiirijattelun mukaista arviointia osana laajempaa kokonaisuutta<sup>91</sup>.

Varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 2. kohdan mukaisia kiinteistöyhtiöiksi katsottavia yhtiöitä määriteltäessä kovinkaan pitkälle meneviä johtopäätöksiä ei kuitenkaan voida vetää sen perusteella, lasketaanko yhtiön verotettava tulos EVL:n vai TVL:n mukaisesti. Eroa tuloverotuksellisessa ja varainsiirtoverotuksellisessa tulkinnassa kuvaa hyvin esimerkiksi se, että arvioitaessa yhtiön toiminnan luonnetta niin kutsuttuna EVL- tai TVL-yhtiönä kiinteistöjä omistavan yhtiön toiminnan statuksen ei esimerkiksi katsota muuttuvan välittömästi TVL-luontoiseksi yhtiön varsinaisen liiketoiminnan päättymisen myötä, vaan asiaa tarkastellaan tuloverotuksessa pidemmän aikavälin toiminnan näkökulmasta. Yhtiön toiminnan varainsiirtoverotuksellisen luonteen arvioinnissa ratkaisevaa on puolestaan nimenomaan luovutushetken toiminta<sup>92</sup>. Tosin huomionarvoista on, että TVL:n mukaan verotettava ja runsaasti TVL-yhtiölle ominaisia piirteitä omaava yhtiö todennäköisesti luokitellaan myöskin varainsiirtoverotuksen osalta 2% varainsiirtoverokannalla verotettavaksi kiinteistöyhtiöksi. Näin ollen jonkinlaista tulkinta-apua voidaan kuitenkin nähdä saatavan. Tosin verolajien erilaisuudet ja tähän liittyvät käsitteelliset epäyhteneväisyydet on syytä tässäkin tilanteessa ottaa huomioon.

## **4.3 Esimerkkejä käytännön soveltamistilanteista**

### **4.3.1 Kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavat yhtiöt**

Käytännössä niin kutsutuiksi kiinteistöyhtiöiksi katsotaan yleisesti esimerkiksi konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallinnoivat yhtiöt, joihin konsernien kiinteistöomistus on erinäisistä, usein muun muassa yhtiöiden mahdollisiin liiketoimintojen uudelleenjärjestelyihin liittyvistä, syistä johtuen keskitetty. Selvänä ryhmänä kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavien tapausten ryhmässä ovat myös erilaiset kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden liiketoiminnan ydintarkoituksena on kiinteistöjen omistaminen ja edelleen vuokraaminen ulkopuolisille toimijoille tai vaihtoehtoisesti muunlaisten tuottojen kerääminen omistuksessa olevien kiinteistöjen avulla. Kiinteistöyhtiöiksi luetaan myös erilaiset pysäköinti-

---

<sup>91</sup> Penttilä 2014, Kommentit.

<sup>92</sup> Kuten todettu myös HE 125/2012, s. 12.

halliyhtiöt, joita ei ole jo perustettaessa rekisteröity varsinaisiksi asunto-osakeyhtiöiksi tai keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi.<sup>93</sup>

Myös kiinteistön käyttöoikeuden sisältävät golfosakkeet katsotaan yleisesti kiinteistöyhtiön luonteisiksi yhtiöiksi. Vastaava luokittelu pätee myös paremmin lomaosakkeina tunnettuihin viikko- ja aikaosakkeisiin, joiden tarkoituksena voidaan nähdä olevan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistön omistaminen tai hallinta kunkin osakkeen soittaman ajankohtana. Viikko- ja aikaosakkeisiin verrattaessa esimerkiksi golfosakkeen tarkoituksen kiinteistön käyttöoikeuden osalta ei aina voida nähdä olevan yhtä selkeästi määriteltävissä. Kenties harvinaisempana esimerkkinä kiinteistöyhtiöiksi katsottavista yhtiöistä voidaan nostaa esille yhtiöt, joiden toiminta käsittää pääasiallisesti metsätilojen omistamista ja hallintaa tai vaihtoehtoisesti maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden vuokraamista.<sup>94</sup>

Muun harjoitetun liiketoiminnan luonteella on myös merkitystä arvioitaessa yhtiön toiminnan luonnetta kiinteistöyhtiön muodostumisen näkökulmasta. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa muu liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen siivous- ja huoltopalveluista, joita on tarjottu sekä yhtiön omistamille kiinteistöille että ulkopuolisille tahoille. Vaikka yhtiön ei siis voida nähdä olevan puhtaasti ainoastaan kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittava yhtiö, ei sitä kuitenkaan voida varainsiirtoverotuksen näkökulmasta luokitella niin kutusutuksi normaaliksi liiketoimintayhtiöksi johtuen muun harjoitetun liiketoiminnan vähäisyydestä sekä kiinteästä liitynnästä yhtiön kiinteistöomistukseen ja omistettujen kiinteistöjen arvoon tai kiinteistöistä saatavaan tuottoon.<sup>95</sup>

Ei-keskinäisiksi kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavien yhtiöiden osakkeita omistavien holdingyhtiöiden osalta käytännön esimerkkeinä voidaan mainita holdingrakenteiset kiinteistösijoitusyhtiöt ja konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallitsevat yhtiöt. Lisäksi huomionarvoista on että, samoin kuin kiinteistöjen omistamista ja hallintaa harjoittavien yhtiöiden osalta, holdingyhtiön harjoittaman välillisesti omistamille kiinteistöille tuote-

---

<sup>93</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>94</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>95</sup> HE 125/2012, s.17 sekä Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

tut isännöinti- ja huoltopalvelujen tuottamisen ei voida katsoa olevan varsinaisesta kiinteistöjen omistamisesta ja hallitsemisesta erillistä liiketoimintaa.<sup>96</sup>

Käytännössä konsernirakenteet varsinkin kansainvälisissä konserneissa ovat usein hyvin monimuotoisia ja sisältävät luonteeltaan sekä oikeudelliselta muodoltaan moninaisia yhtiöitä useissa eri valtioissa. Tämä lisää haastetta kyseisten yhtiöiden tosiasiallisen toiminnan luokitteluun varsinkin kun joissakin tapauksissa jo itsessään kysymys siitä, minkä muotoinen yhtiö ylipäätään voidaan rinnastaa suomalaiseen osakeyhtiöön saattaa tuottaa vaikeuksia yhtiön verokohtelun kannalta. Huomioiden varainsiirtoveron usein varsin vähäisen määrän suhteessa luovutuksen kokonaiskustannuksiin, nousee esiin väistämättä kysymys siitä, kuinka pitkälle ulkomaisten yhtiöiden luonnetta kiinteistöyhtiönä on käytännössä edes kannattavaa tutkia. Usein tehtävä muodostuu sekä luovutuksen vastaanottajan että Verohallinnon osalta lähestulkoon mahdottomaksi tehtäväksi saatavien tietojen puutteellisuudesta ja niiden saannin haastavuudesta johtuen. Varainsiirtoverotuksen kansainvälistä ulottuvuutta ja sen mukanaan tuomia soveltumisongelmia analysoidaan tarkemmin tutkielman luvussa 5 Ulkomaiset arvopaperit.

#### **4.3.2 Kiinteistöyhtiöitä muistuttavat yhtiöt**

Kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavien yhtiöiden lisäksi on myös yhtiöitä, joita ei monista kiinteistöyhtiöille ominaisista piirteistä huolimatta kuitenkaan varainsiirtoverotuksen näkökulmasta luokitella 2 % varainsiirtoveron alaisiksi kiinteistöyhtiöiksi. Esimerkkinä voidaan mainita huomattavaa kiinteistöomaisuutta hallinnoivat yhtiöt, joiden omistuksessa oleva kiinteistövarallisuus koostuu kuitenkin yhtiön varsinaisen, muun kuin kiinteistöliiketoiminnan, käytössä olevista kiinteistötoimitiloista. Tällaisia yhtiöitä ei lähtökohtaisesti tulisi katsoa kiinteistöyhtiöiksi niiden huomattavasta kiinteistövarallisuudesta huolimatta.<sup>97</sup> Tällainen tilanne saattaa syntyä, mikäli liiketoimintaa harjoitetaan keskeisillä, yhtiön omistuksessa olevilla, toimipaikoilla suurissa kaupungeissa, joissa kiinteistöjen hinnat saattavat nousta huomattavan korkeiksi. Samalla taas yhtiön muun omaisuuden arvo saattaa olla hyvinkin pientä yhtiön harjoittaman toiminnan luonteesta riippuen. Vaihtoehtoisesti kyseessä saattaa olla yhtiö, joka on toimialan vaatimuksista

---

<sup>96</sup> HE 125/2012, s. 17 sekä Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>97</sup> Valtiovarainministeriön muistio 19.11.2012 HE125/2012 – lausunnonantajien keskeinen kritiikki ja muutosehdotukset 20 §:ään, Jukka Vanhanen.

johtuen joutunut investoimaan toimitilaansa huomattaviakin summia ja nämä kulut on edelleen aktivoitu yhtiön taseeseen yhtiön kiinteistöomistuksen arvoa kasvattamaan.

Vaikka hotellitoiminnan voitaisiin käytännössä myös katsoa muodostuvan kiinteistöjen ja näin olleen edelleen hotellihuoneiden omistamisesta ja hallinnasta, ei hotellitoimintaa ole myöskään luokiteltu kiinteistöjen hallinnoinniksi ja omistamiseksi, vaan kyseessä on ollut majoituspalveluiden myynti. Näin ollen kyseisten yhtiöiden osakkeiden luovutuksiin sovelletaan 1,6 %:n verokantaa. Samaa pätee myös muihin kiinteistövaltaisella toimialalla toimiviin yhtiöihin, joiden tarkoituksena on suuresta kiinteistöomistuksen arvosta huolimatta tarjota muita kuin kiinteistön omistamiseen ja hallintaan tai kyseisten kiinteistöjen huoltoon liittyviä palveluita. Tyypillisimpinä esimerkkeinä voidaankin mainita erilaiset majoitus- ja matkailupalvelut.<sup>98</sup>

Lainvalmistelun yhteydessä tiettyjen tahojen toimesta ehdotettiin myös varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentissa esitetyn kaltaisen prosentuaalisen rajan määrittämistä koskien yhtiön omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistöjen määrää. Käytännössä kyseinen prosentuaalinen raja haluttiin määritettäväksi yhtiön kiinteistöomistuksen suhteelle yhtiön kokonaisvaroista. Tällä olisi lausunnonantajien näkökulmasta voitu luoda oikeusvarmuutta verovelvollispuolelle. Valtiovarainministeriön näkökulmasta kyseisen rajan määrittäminen olisi kuitenkin voinut johtaa tarpeettomiin lain tarkoituksen vastaisiin käytäntöihin ja toisaalta esimerkiksi edellä mainitun hotellitoiminnan virheelliseen luokitteluun kiinteistöliiketoiminnaksi sen huomattavien kiinteistöomistuksien vuoksi.<sup>99</sup>

#### **4.4 Johtopäätökset**

Kiinteistöyhtiön käsitteen määrittelyssä huomionarvoista on, että varsinaisen lainsanomuksen, lainvalmisteluaineiston sekä lain voimaantulon jälkeen julkaistun uudistetun varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjteen voidaan nähdä kaikkien kenties olevan hie- man eri linjoilla kiinteistöyhtiön käsitteen määrittelyssä. Karkeasti ottaen lähteet voi- daan mahdollisesti nähdä siten, että kaikista tiukimman ja ehdottomimman kannan kiinteistöyhtiön käsitteen määrittelyssä ottaa Verohallinnon julkaisema varainsiirtoverotuk-

---

<sup>98</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 2. kohta.

<sup>99</sup> Valtiovarainministeriön muistio 19.11.2012 HE125/2012 – lausunnonantajien keskeinen kritiikki ja muutosehdotukset 20 §:ään.

sen yhtenäistämisohje, jossa kiinteistöyhtiön määritelmästä ja kiinteistöyhtiöiksi luettavista yhtiöistä linjataan varsin tiukasti. Esimerkiksi yhtiön toiminnan luonteesta luovutushetkellä on linjattu melko tiukastikin eikä esimerkiksi EVL 6b §:ää tulkittaessa huomioon otettavalle aiemmalle toiminnalle ole ohjeen mukaan annettavissa varainsiirtoverotuksellisesta näkökulmasta juurikaan painoarvoa<sup>100</sup>.

Lain valmisteluaineistossa otetun näkökannan ei kuitenkaan voida nähdä kaikkien kenties olevan aivan yhtä tiukalla linjalla Verohallinnon yhtenäistämisohjeen kanssa. Esimerkiksi edellä mainitun luovutushetken toiminnan luonteen määrittelyn osalta lain valmisteluaineistossa otetun kannan voidaan nähdä olevan yhtenäistämisohjeen kantaa jonkin verran lievempi, sillä esimerkiksi EVL 6b §:n kiinteistöyhtiön määritelmän ja siten käytännössä liiketoiminnan tarkastelu pelkkää luovutushetkeä pidemmältä ajanjaksolta on ainakin jollakin tasolla katsottu hyväksyttäväksi yhtiön varainsiirtoverotuksellista luonnetta arvioitaessa<sup>101</sup>.

Kuten uusien säännösten myötä syntyneistä soveltamisongelmista voidaan päätellä, jättää ainoastaan varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin sanamuodon tarkastelu puolestaan monia avoimia kysymyksiä niin käsitteiden määrittelyn kuin muiden käytäntöön soveltamisen kannalta olennaisten seikkojen osalta. Uudistettu säännös itsessään on varsin avoin ja jättää runsaasti tulkinnanvaraa, jota aiheesta annetuilla ohjeistuksilla ja syntyvällä verotus- ja oikeuskäytännöllä pyritään täyttämään. Varsinainen käytännön rajausta tapahtuukin siten muualla, mikä on erityisesti välittömästi lain voimaantuloon jälkeen aiheuttanut ongelmia säännöstä tulkittaessa ja käytännön tilanteisiin sovellettaessa.

Huomionarvoista on myös, että lainvalmisteluvaiheessa sekä Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeessa esitetty listaus kiinteistöyhtiöiksi katsottavista yhtiöistä sekä vastaavasti niin kutsutuiksi normaaleiksi, joskin tietyiltä piirteiltään kiinteistöyhtiöitä muistuttaviksi, liiketoimintayhtiöiksi ei ole tyhjentävä. Siinä esitettyjen harjoitettavien liiketoiminta-alueiden ei siten voida katsoa edustavan kaikkia mahdollisesti ei-keskinäisiksi liiketoimintayhtiöiksi luonnehdittavia liiketoimintamuotoja. Oikeuslähteenä heikosti velvoittavan lainvalmisteluaineiston ja sallittuna oikeuslähteenä pidettä-

---

<sup>100</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta.

<sup>101</sup> Näin todettu esimerkiksi HE 125/2012, s. 15.



vän yhtenäistämisohjteen luonne oikeuslähteenä ei myöskään ole sitova, mikä osaltaan heikentää siinä esitettyjen esimerkkien oikeusvarmuutta.<sup>102</sup> Tosin ainakin suurimman osan esitetyistä esimerkeistä voidaan katsoa olevan suhteellisen kiistattomia varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin lain sanamuotoa käytännön tilanteissa sovellettaessa.

Enemmän haasteita käsitteiden määrittelyn suhteen saattaa kuitenkin tulla vastaan, kun esitettyjen esimerkkien pohjalta pohditaan muiden vastaavien yhtiöiden kiinteistöjen omistamisen tai hallinnan luonnetta ja sen olennaisuutta koko yhtiön liiketoiminnassa. Ottaen huomioon konsernien jatkuvasti kehittyvät liiketoimintamallit sekä lainsäädäntöuudistusten myötä jatkuvasti muuntuvat uudelleenjärjestelyrakenteet, voivat tulevaisuudessa tarkastelun kohteeksi joutuvat toimintamallit sekä hankintarakenteet asettaa Verohallinnon ohjeistukselle suuriakin paineita ja luoda tarvetta asiaa käsittelevälle uudelle oikeuskäytännölle, sillä Verohallinnon ei-keskinäisiksi kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavista yhtiöistä antama ohjeistus voidaan toistaiseksi nähdä lainvalmisteluasiakirjojen lisäksi lähestulkoon ainoana virallisena asiaa koskevana kannanottona. Toistaiseksi sen on voitu nähdä palvelevan riittävällä tasolla, mutta todennäköisesti lisäkannanottojen tarve yhtiöiden tosiasiallisen toiminnan määrittelyn osalta tulee lähitulevaisuudessa ajankohtaiseksi.

---

<sup>102</sup>Oikeuslähteistä ja oikeuslähdehierarkiasta kirjoittanut esimerkiksi Määttä 2014, s. 13 ss.

## 5 ULKOMAISET ARVOPAPERIT

### 5.1 Ulkomaisten arvopaperien varainsiirtoveronalaisuus

Uudistetun varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin mukaisesti myös ulkomaisten, toimintansa luonteen perusteella kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavien, yhtiöiden luovutuksesta maksettavan varainsiirtoveron suuruus on 2 %. Samoja peruseriaatteita sovelletaan näin ollen Suomen verotusvallan sallimissa rajoissa riippumatta siitä, onko kyseessä puhtaasti kotimainen yhtiö vai kenties jokin kansainvälisen konsernin osa. Näin ollen ulkomaisen kiinteistöjä omistavan tai hallinnoivan tai vastaavasti tällaisen yhtiön osakkeita omistavan ulkomaisen holdingyhtiön osakkeet rinnastetaan luovutuksen yhteydessä suomalaisiin varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentissa eriteltyihin yhtiöihin.

Varsinaisen verokannan muutoksen lisäksi yksi keskeisimmistä varainsiirtoverolakiin kirjatusta, 1.1.2013 voimaan tulleista muutoksista, on kyseinen ulkomaisten arvopaperien luovutuksen varainsiirtoveronalaisuutta koskevan 18 §:n 2 momentin lisäys. Kyseisen momentin lisäämisen myötä lain 18 §:n pykälän sanamuoto on muodostunut seuraavanlaiseksi:

*”Tätä lakia ei sovelleta ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutukseen.*

*Vero on kuitenkin suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike.”*

Säännös tarkoittaa, että luovutus katsotaan Suomessa varainsiirtoveron alaiseksi varainsiirtoverolain 18 §:n 1 momentista huolimatta, mikäli ulkomaisen yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välitöntä omistamista tai hal-

lintaa ja yhtiön varoista yli 50 % muodostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä.<sup>103</sup> Jotta luovutus katsotaan Suomessa varainsiirtoveronalaiseksi, tulee myös vähintään toisen luovutuksen osapuolista olla Suomessa yleisesti verovelvollinen tai varainsiirtoverolain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike. Käytännössä veropohjaa siis laajennettiin koskemaan myös sellaisia kotimaisia kiinteistönomistuksia koskevia luovutuksia, jotka tapahtuvat erilaisten holdingyhtiörakenteiden kautta. Sivukonttorien ja sivuliikkeiden käsittely rajataan kuitenkin tämän tutkielman ulkopuolelle ja tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan säännöstä ainoastaan kiinteistöomistuksen määrän sekä yleisen verovelvollisuuden osalta.

Ulkomaisten yhtiöiden toiminnan luonteen pääasiallisuus ratkaistaan vastaavin perustein kuin kotimaisten yhtiöiden. Yhtiön varojen arvostaminen puolestaan perustuu lähitökohtaisesti yhtiön osakkeiden luovutushetken käypiin arvoihin.<sup>104</sup> Käytännössä varojen käyvän arvon määrittäminen sekä sitä kautta kiinteistöomistuksen prosentuaalisen osuuden määrittäminen osoittautuvat lähes aina erittäin haastaviksi tehtäviksi, sillä varojen arvostaminen on varsinkin kiinteistöjen tapauksessa hyvin vaikeaa ja subjektiivista. Myös aineellisen omaisuuden arvonnäyttö määrittäminen muodostuu käytännössä usein varsin haastavaksi. Myös puutteellisten arvostustietojen hyödyntäminen esimerkiksi kesken tilikauden toteutettavan kaupan yhteydessä muodostuu usein merkittäväksi ongelmaksi ulkomaisten osakkeiden varainsiirtoveronalaisuutta määritettäessä ja näin ollen ostaja voi jäädä epätietoisuuteen luovutuksen varainsiirtoverotuksellisesta kohtelusta.<sup>105</sup>

Useimpien luovutusten osalta luovutuksesta varainsiirtoverovelvollisen ostajan saattaa tosiasiaassa olla jopa mahdotonta selvittää omistukseen hankkimansa yhtiön varainsiirtoverotuksellista luonnetta kiinteistöyhtiönä, tai vaihtoehtoisesti niin kutsuttuna normaalina elinkeinotoimintaa harjoittavana yhtiönä. Yhtiön varainsiirtoverotuksellinen luonne nousee kuitenkin olennaiseen osaan varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin myötä. Säännöksen mukaan varainsiirtovero tulee suorittaa koko kauppahinnasta tai muusta vastikkeen arvosta. Näin ollen varainsiirtoveropohjaan laskettaisiin käytännössä mukaan myös yhtiöiden ulkomailla sijaitsevat kiinteistöomistukset sekä mahdollinen muu

---

<sup>103</sup> HE 125/2012, s. 17, säädetty kiinteistövarallisuuden prosentuaalinen osuus vastaa TVL 10 §:n 10 kohdassa määriteltyä osuutta.

<sup>104</sup> HE 125/2012, s. 17 ja Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta, 4. kohta.

<sup>105</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 250.

omaisuus. Tämän myötä maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrä saattaa jopa moninkertaistua alkuperin arvioidusta veron määrästä. Luovutuksensaajan epävarmuutta kasvattavat näin ollen sekä epävarmuus luovutuksen kohteen luonteesta kiinteistöyhtiönä sekä epätietoisuus yhtiön omistuksessa olevan omaisuuden arvostuksesta sekä käyvästä arvosta luovutushetkellä.

Mikäli luovutuksen kohteena järjestelyä suoritettaessa olisi varsinaisena kohteena olevia kiinteistöomistuksia hallinnoiva holdingyhtiö, eivät luovutuksen myötä suoritettavan varainsiirtoveron määrään kuitenkaan lainvalmisteluvaiheessa otetun linjauksen mukaan vaikuttaisi holdingyhtiön omistamiin asunto- ja kiinteistöosakkeisiin kohdistuvat varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentin mukaiset yhtiölainat. Varainsiirtoveronalaiseen vastikkeeseen luettaisiin näin ollen ainoastaan luovutuksen kohteena olevaan holdingyhtiöön kohdistuvat mahdolliset yhtiölainat sekä holdingyhtiöstä maksettavaan kauppahintaan ja vastikkeeseen varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin perusteella rinnastettavat suoritukset ja suoritusvelvoitteet.<sup>106</sup> Käytännössä vaikutusta ei siis ole varsinaisiin luovutuksen kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvat lainat, vaan ainoastaan juridiseen luovutuksen kohteeseen, eli tässä tapauksessa holdingyhtiöön, kohdistuvat lainat.

Puhtaasti kahden ulkomaisen yhtiön välillä suoritettavat Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen luovutukset eivät kuulu Suomen varainsiirtoveron piiriin johtuen yhtiöiden asemasta Suomessa rajoitetusti verovelvollisina. Myös lain sanamuoto toteaa tämän yksiselitteisesti. Kun yhtiön verotuksellinen kotipaikka on Suomessa, ei väliä ole puolestaan sillä, missä valtiossa yhtiön omistaman kiinteistöt sijaitsevat, vaan Suomen verotusoikeus määräytyy automaattisesti Suomen sisäisen lainsäädännön perusteella.

## **5.2 Yleiset hankintarakenteet ja suunnittelumahdollisuudet**

### **5.2.1 Hankintarakenteiden suunnittelu**

Koska varainsiirtoverovelvollisuus on mahdollista välttää toteutettaessa kauppoja ja muita luovutuksia kahden ulkomaisen toimijan välillä, avaa tämä erilaisia verosuunnittelumahdollisuuksia kiinteistöjen hankintaa ja käytettävää hankintarakennetta silmällä

---

<sup>106</sup> HE 125/2012, s. 17.

pitäen. Koska aikaisemmin ulkomaisen yhteisön arvopapereiden luovutuksia ei ole luettu mukaan varainsiirtoverollisuuden piiriin, on ulkomaisia yhteisöjä usein käytetty hallinnoimaan suomalaisia kiinteistöjä, jolloin myös suoritettujen transaktioiden yhteydessä on välttytty suomalaisen varainsiirtoveron maksamiselta, koska luovutuksen kohteena on suomalaisten kiinteistöjen sijasta käytetty ulkomaisia holdingyhtiöitä.<sup>107</sup>

Varainsiirtoverolain uudistuksen myötä hankintarakenteen suunnittelumahdollisuudet luonnollisesti supistuivat luettaessa myös ulkomaisten holdingyhtiöiden osakkeiden luovutukset mukaan Suomessa varainsiirtoveronalaisiin luovutuksiin. Jonkinlaisia, joskin aiempaa huomattavasti rajatumpia, suunnittelumahdollisuuksia on lakimuutoksesta huolimatta kuitenkin vielä mahdollista hyödyntää. Ketjutettujen holdingyhtiöiden mahdollinen sivuuttaminen sekä täysin keinotekoisien järjestelyjen veronkieroksi katsominen on kuitenkin otettava huomioon suunnittelua rajaavina ehtoina. Seuraavaksi on käsitelty joitakin yleisimmin käytössä olevia kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hankintarakenteita, sekä tarkasteltu niiden toimivuutta varainsiirtoverotuksellisesta näkökulmasta.

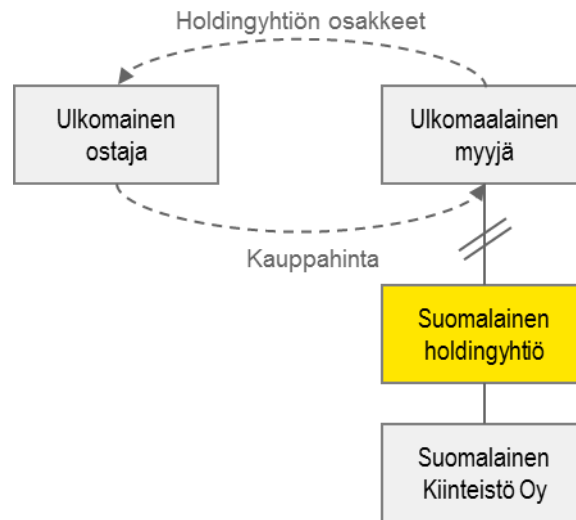
### **5.2.2 Kotimainen holdingyhtiö**

Yksinkertaisimpana esimerkkinä voidaan tutkielman tilanteessa pitää hankintarakennetta, jossa ulkomainen myyjä, useimmiten suurehko konserni tai kiinteistösijoittaja, myy omistuksensa suomalaisessa kiinteistöyhtiössä. Useimmiten omistus on toteutettu suomalaisen holdingyhtiön kautta alla esitettyä havainnollistavaa esimerkkiä 4 mukailleen.

---

<sup>107</sup> Hietala – Pettersson 2013, s. 250.

#### Esimerkki 4 – varainsiirtovero 2 %



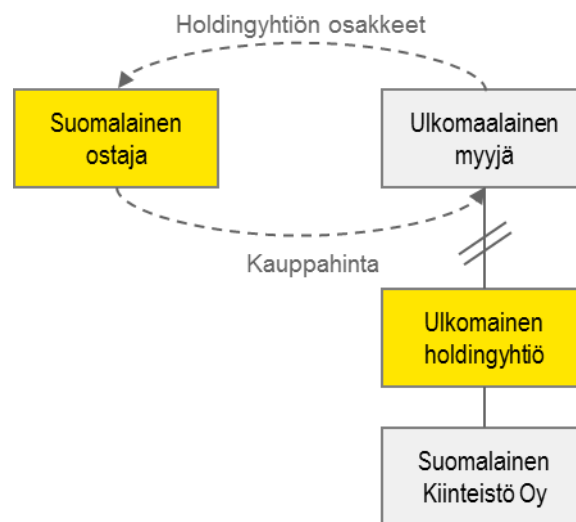
Koska luovutuksen kohteena on tässä tapauksessa sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta varainsiirtoveronlain 20 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaisesti tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti saman momentin 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden omistamista tai hallintaa tai niiden ja Suomessa olevien kiinteistöjen suorasta tai välillisestä omistamisesta, katsotaan holdingyhtiö varainsiirtoveronäkökulmasta kiinteistöyhtiöksi, jonka osakkeiden myynti on 2 % varainsiirtoveronalainen. Vaikka ostettava yhtiö ei sinänsä itsessään omista Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä, on luovutus lain sanamuodon mukaisesti varainsiirtoveronalainen, sillä jo itsessään Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen välillinen omistus riittää täyttämään laissa esitetyn välillisen omistuksen ehdon ja tekemään luovutuksesta varainsiirtoveron alaisen. Kun yhtiön kotipaikka on Suomessa, Suomen verotusvallan ulottuvuus määräytyy liikkeeseenlaskuperiaatteen mukaisesti, jolloin merkitystä ei ole sillä, missä yhtiön varallisuus sijaitsee<sup>108</sup>. Yllä esitetyn perustilanteen mukaisesti Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen luovutukset ovat siis lähtökohtaisesti aina varainsiirtoveronalaisia huolimatta siitä, onko omistusrakenteessa kenties hyödynnetty erilaisia holdingyhtiöitä. Myöskään omistuksen ketjutus usean holdingyhtiön kautta ei lähtökohtaisesti poista luovutuksen veronalaisuutta.

<sup>108</sup> Rabinä – Myllymäki 2016, s. 77 – 78.

### 5.2.3 Ulkomainen holdingyhtiö

Ulkomaisen holdingyhtiön ollessa osa kiinteistön hankintarakennetta, voi holdingyhtiön luovutus teoriassa muodostua joko varainsiirtoveronalaiseksi tai varainsiirtoveropaaksi luovutuksen ja hankintarakenteen yksityiskohdista riippuen. Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen kohteen oletettaisiin olevan suomalainen kiinteistöyhtiö, jonka luovuttaja omistaa ulkomaisen holdingyhtiön kautta. Myös luovuttajan on kummassakin tapauksessa oletettu olevan ulkomainen. Muuttuvaksi tekijäksi rakenteessa muodostuisi siis tässä tapauksessa ostajan verotuksellinen kotipaikka. Ensimmäisessä skenaariossa luovutuksen kohteena olevan holdingyhtiön osakkeet hankkisi alla esitetyn esimerkin mukaisesti suomalainen ostaja.

#### Esimerkki 5 – varainsiirtovero 2 %

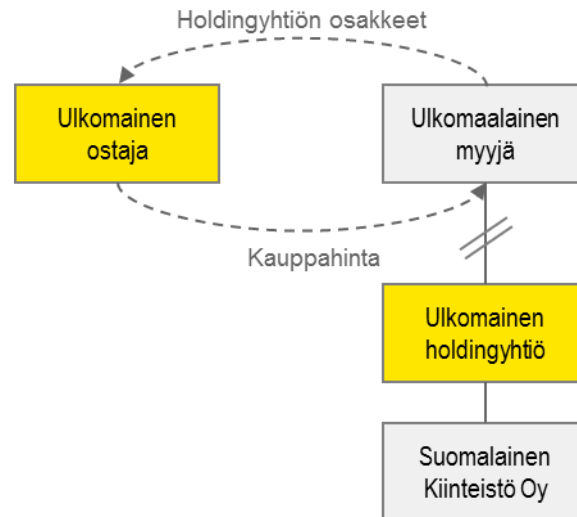


Tässä tapauksessa lopputulema on luovutuksen varainsiirtoveronalaisuuden kannalta sama kuin aiemmin esitetystä Esimerkistä 1. Luovutuksen katsottaisiin siis lähtökohtaisesti olevan lain sanamuodon mukaisesti 2 % varainsiirtoveron alainen, sillä kohteena olevan yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti Suomessa olevien kiinteistöjen välitöntä tai välillistä omistamista tai hallintaa. Myös vähintään toinen transaktion osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen.

Toisessa ulkomaisen holdingyhtiön käyttöä tarkastelevassa skenaariossa (esimerkki 6) holdingyhtiön osakkeet hankkisi ulkomainen ostaja. Näin ollen ainoaksi Suomessa si-

jaitsevaksi hankintarakenteen osaksi jäisi seuraavaksi esitetyn esimerkin mukaisesti ainoastaan varsinainen hankinnan kohde, eli tässä tapauksessa suomalainen kiinteistö-yhtiö.

### Esimerkki 6 – varainsiirtovero 0 %



Tässä tapauksessa laissa esitetty vaatimus vähintään toisen transaktion osapuolen yleisestä verovelvollisuudesta Suomessa ei täytyisi, jolloin muiden lain esittämien vaatimusten täyttymistä ei käytännössä tarvitsisi edes tarkastella, sillä luovutuksen katsottaisiin automaattisesti olevan varainsiirtoverovapaa, sillä Suomella ei lähtökohtaisesti olisi verotusoikeutta tuloon, joka syntyy ulkomaisen yhtiön hankkiessa toisen ulkomaisen yhtiön osakkeita. Kyseinen transaktio jäisi siis Suomen verotusvallan ulkopuolelle huolimatta siitä, että varsinainen kaupan kohde onkin Suomessa sijaitseva kiinteistöyhtiö ja vielä edelleen sen omistuksessa olevat kiinteistöt.

Yllä esitettyjen esimerkkien valossa voitaisiin siis periaatteessa sanoa, että varainsiirtoverorasitteen minimoimisen näkökulmasta tehokkaimmaksi hankintarakenteeksi Suomessa sijaitsevan kiinteistöomistuksen hankkimista silmällä pitäen nousisi holdingyhtiön käyttö siten, että kumpikin luovutuksen osapuoli on Suomessa rajoitetusti verovelvollinen. Tässä tapauksessa edes sillä, että hankintarakenteeseen sisältyvä holdingyhtiö olisi suomalainen, ei olisi vaikutusta varainsiirtoverovelvollisuuden syntymiseen. Tällöin maksettavasta varainsiirtoverosta pystyttäisiin vapautumaan täysin luovutuksen osapuolten jäädessä Suomen verotusvallan ulkopuolelle. Käytännössä varainsiirtovero-



vapaarakenne olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi siten, että kummankin luovutuksen osapuolen toimesta luovutus toteutettaisiin ulkomaisten yhtiöiden avulla. Kyseisen rakenteen käytännön toteutustapoja, ja esimerkiksi yhtiön sivuuttamisen ja järjestelyn keinotekoisuuden riskiä, tulisi kuitenkin arvioida kriittisesti.

Käytännössä rakenne saattaisi kuitenkin olla, tarpeelliseksi katsottaessa, toteutuskelpoinen esimerkiksi suuremmissa kansainvälissä konserneissa, joissa niin erilaisia operatiivisia kuin hallinnollisiakin yhtiöitä on usein perustettu jo valmiiksi puhtaasti liiketaloudellisista syistä. Koska luovutuksen kohteena olevien holdingyhtiöiden osakkeiden täytyisi varainsiirtoverosta vapautumiseksi olla ulkomaisia, asettaisi tämä siis jo käytännössä valmiiksi rajoitteita sekä luovuttajan että luovutuksensaajan liiketoiminnan koolle ja laajuudelle. Luovutuksensaajan ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen, vaihtoehtona olisi käytännössä kohteen hankkiminen ulkomaisen holdingyhtiön kautta tai vaihtoehtoisesti kiinteistöjen hankkiminen konsernin ulkomaisen yhtiön omistukseen. Luovuttajan puolelta vastaavanlaista halukkuutta omistusrakenteen muutoksiin todennäköisesti harvemmin löytyisi.

Mikäli Suomessa sijaitsevan kiinteistöomistuksen luovuttajana toimisi Suomessa yleisesti verovelvollinen yhtiö, ei varainsiirtoverotuksellisia suunnittelumahdollisuuksia varainsiirtoveron välttämiseksi lähtökohtaisesti juurikaan olisi. Vaikka myyjänä olisikin Suomessa rajoitetusti verovelvollinen yhtiö, olisivat suunnittelumahdollisuudet käytännössä hyvin rajatut. Lisäksi suunnittelumahdollisuuksien käytäntöön soveltamisesta aiheutuvat kustannukset saattaisivat usein ylittää hankintarakenteen suunnittelulla saavutettavat hyödyt.

Eräänä mahdollisuutena Suomessa maksettavan varainsiirtoveron välttämiseksi voitaisiin kuitenkin mahdollisesti käyttää holdingyhtiön kiinteistöomistusten hajauttamista siten, että lainsanamuodon mukainen 50 % osuus yhtiön kokonaisvaroista ei muodostuisikaan suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Tällöin kyseinen yhtiö ei lukeutuisi varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentin soveltamisalaan, jolloin myöskään varainsiirtoverovelvollisuutta suorittettavan luovutuksen yhteydessä ei syntyisi. Lähtökohtaisesti kyseisen yhtiön kokonaisvaroista siis alle 50 % tulisi muodostua Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta.

Haasteena kiinteän omaisuuden hajautuksessa on kuitenkin muun muassa se, että osuus kokonaisvaroista olisi laskettava varallisuuserien luovutushetken käypiä arvoja käyttäen<sup>109</sup>. Kuten jo aiemminkin on mainittu, muodostuu varojen arvostaminen usein käytännössä hyvin vaikeaksi tehtäväksi erityisesti ulkomaisten omistusten osalta. Myös puhtaasti kotimaassa sijaitsevan kiinteän omaisuuden arvostus saattaa useissa tapauksissa muodostua haasteelliseksi tehtäväksi johtuen omaisuuserien luonteesta, kiinteistöjen sijainnista tai esimerkiksi vertailukohteen puuttumisesta. Koska tarkkojen käypien arvojen määrittäminen muodostuu käytännössä varsin haastavaksi tehtäväksi erityisesti luovutusta etukäteen suunniteltaessa, asettaisi tämä tietynlaisia rajoitteita omistussuosuuden avulla harjoitettavalle suunnittelulle. Omistussuosuksien osalta kovin tarkalle menevää jakoa ulkomaisen ja suomalaisen omistuksen välille ei siis käytännössä voitaisi tehdä ilman huomattavaa omaisuuden arvostukseen liittyvää riskiä ja näin ollen edelleen riskiä siitä, että Suomessa sijaitsevan kiinteän omaisuuden osuus nousisi yli 50 %:iin.

Kokonaisvarojen ja niiden omistussuosuksien suunnittelu muodostuisi usein myös muilla tavoin haasteelliseksi verosuunnittelukeinoksi, sillä suomalaisia kiinteistöjä hankittaessa holdingyhtiö saatetaan useinkin perustaa ainoastaan kyseisen omaisuuden hankintaa varten. Suurempia kansainvälisiä kiinteistöomistuksia hallinnoivat konsernit sen sijaan saattaisivat onnistua hyödyntämään 50 %:n sääntöä hajauttamalla kiinteistöomistuksen erillisiin holdingyhtiöihin siten, että kunkin yhtiön kokonaisvaroista alle 50 % koostuisi Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Kuten muuhinkin verosuunnittelukeinoihin, myös edellä mainittuun on syytä suhtautua kriittisesti sekä arvioida sen mukanaan tuomia etuja sekä toisaalta luovutuksen toteuttamiselle aiheuttamia taloudellisia kustannuksia.

#### **5.2.4 Ulkomainen kiinteistö**

Suomalaisten kiinteistöyhtiöiden lisäksi tarkasteluun on mielenkiintoista ottaa hankintarakenne, jossa hankinnan kohteena olisi ulkomainen kiinteistöyhtiöksi luokiteltava yhtiö. Varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentin mukaan varainsiirtoveronalaisia ovat sellaisten ulkomaisten yhtiöiden osakkeet, joiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista ja hallintaa. Lisäehtona on, että yh-

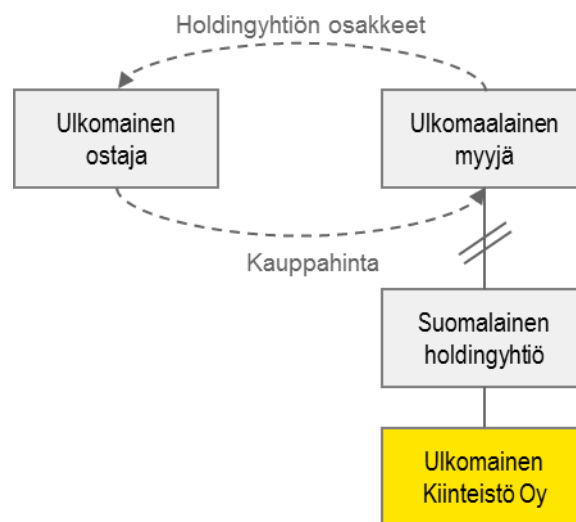
---

<sup>109</sup> HE 125/2012, s. 17 sekä Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 %:n verokanta kohta 4.

tiön varoista yli 50 % muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Lisäksi vähintään toisen luovutuksen osapuolen tulee olla Suomessa yleisesti verovelvollinen.

Lain sanamuotoa tulkittaessa rakenne, jossa ulkomaisessa omistuksessa oleva suomalainen yhtiö omistaa ulkomaisen kiinteistön, ei lain sanamuodon perusteella realisoisi varainsiirtoverovelvollisuutta, sillä kyseisenlaisessa tilanteessa toiminta ei tosiasiaassa muodostuisi Suomessa olevien kiinteistöjen välittömästä omistamisesta tai hallinnasta kiinteistöjen sijaitessa ulkomailla. Alla esitetyn esimerkki 7:n kaltaisessa tilanteessä säännöstä, ei lain sanamuodon perusteella näin ollen sovellettaisi myöskään sillä perusteella, että sekä ostaja, että myyjä ovat Suomessa rajoitetusti verovelvollisia.

### **Esimerkki 7 – varainsiirtovero 0 %**



Mikäli kyseessä olisi puolestaan tilanne, jossa luovutuksen jompi kumpi osapuoli olisi Suomessa yleisesti verovelvollinen, muuttaisi tilanne muotoaan myös varainsiirtoverovelvollisuuden näkökulmasta tarkasteltuna. Tällöin luovutuksesta tulisi lähtökohtaisesti varainsiirtoveronalainen, sillä luovutuksen kohteena olisivat tässä tapauksessa suomalaisen holdingyhtiön osakkeet, vaikkakaan luovutuksen kohteena olevan yhtiön varoista yli 50 % ei muodostuisi Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta. Näin ollen varsinaisen kaupankohteen ollessa ulkomainen kiinteistö, voitaisiin varainsiirtoveroa käytettävästä hankintarakenteesta johtuen joutua suorittamaan myös Suomessa.

Tällöin esille nousisi lisäksi mielenkiintoinen kysymys koskien luovutukseen sovellettavaa varainsiirtoverokantaa. Varainsiirtoverolain 20§:n 3 momentin 3 kohdan sanamuodon mukaisesti vero on 2 %, jos luovutuksen kohteena on sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta käsittää pääasiallisesti saman momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Säännöksessä viitataan siis kiinteistöyhtiöitä hallinnoiviin holdingyhtiöihin.

Ulkomaisen kiinteistöyhtiön ollessa suomalaisen holdingyhtiön hallinnoinnin alaisena voitaisiin suomalaisen holdingyhtiön tasolla suoritettavan luovutuksen varainsiirtoverokannan nähdä mahdollisesti lain sanamuodon mukaisesti tulkittuna olevan 1,6 %. Koska suomalaisen holdingyhtiön ei voida nähdä lain sanamuodon mukaisesti harjoittavan tosiasiallisesti pääasiallisesti varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 1 ja 2 kohdissa määriteltyjen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista, voitaisiin yhtiön osakkeiden luovutukseen sovellettavan verokannan katsoa näillä perusteilla olevan 1,6 %. Vastaavanlaisista tapauksista ei tosin ole syntynyt oikeuskäytäntöä, joten sovellettavan verokannan tosiasiallisesta suuruudesta ei ole saatu oikeudellista vahvistusta.

Erääksi kysymykseksi esitetyn kaltaista tilannetta arvioitaessa saattaisi nousta esimerkiksi kysymys siitä, voitaisiinko varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osakeyhtiön osakkeeseen rinnastaa mahdollisesti myös ulkomaisen osakeyhtiömuotoista yhtiötä vastaavan yhtiön osake, jonka toiminta edelleen tosiasiallisesti käsittäisi pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Mikäli näin olisi, voitaisiin saman momentin 3 kohdassa tarkoitettujen holdingyhtiön osakkeen luovutuksen katsoa olevan 2 % varainsiirtoveronalainen sillä perusteella, että sen toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti saman momentin 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden suoraa tai välillistä omistamista ja hallintaa. Kysymys olisi käytännössä siis siitä, voidaanko varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin katsoa olevan tyhjentävä, vai voitaisiinko sen soveltamisalaa tietyissä tilanteissa katsoa laajennettavan koskemaan myös ulkomaisen osakeyhtiön osakkeita.

### 5.2.5 Yhteenveto

Usein edellä käsitellyt kiinteistöomistuksen hankintarakenteet on muodostettu jo ennen varainsiirtoverolain uudistusten voimaantuloa, mikä osaltaan lisää suunniteltuihin rakenteisiin sisältyviä mahdollisia varainsiirtoverotuksellisia riskejä. Koska varainsiirtoverolakiin kirjatut uudistukset ovat olleet voimassa vasta muutaman vuoden, ei lakiin säädettyjen uudistusten käytäntöön soveltamisesta ole vielä kovinkaan paljon lainvoimaista oikeuskäytäntöä. Näin ollen oikeuskäytäntöä ei myöskään ole syntynyt ennen lakimuutosta muodostettujen rakenteiden purkamisesta eikä uusien lakiin kirjattujen tiukennettujen vaatimusten myötä luotujen rakenteiden käytön hyväksyttävyydestä. Voitaisiin jopa sanoa, että lähes kaikkien tällä hetkellä olemassa olevien omistusrakenteiden oikeusvarmuus on jollakin tasolla heikentynyt lakiuudistuksen myötä, koska varmuutta vanhan varainsiirtoverolain vaatimusten mukaisesti laadittujen rakenteiden nykyisestä kohtelusta ei ole. Näin ollen myöskään uusien rakenteiden verotuksellisesta kohtelusta ja rakenteiden hyväksyttävyydestä ei ole täyttä varmuutta aihepiiristä syntyneen puutteellisen oikeuskäytännön takia.

Huomionarvoista kuitenkin on, että vaikka omistusrakenteiden suunnittelu saattaakin heikentää käytettyjen rakenteiden oikeusvarmuutta varainsiirtoverotuksen näkökulmasta, on holdingyhtiöiden käyttö hankintarakenteiden osana kuitenkin kannattavaa muiden käytännön seikkojen ohella myös niiden avulla saavutettavan varainsiirtoverosäästön vuoksi. Mikäli luovutuksen varsinaisena kohteena ovat kiinteistöt hankittaisiin suoraan, ilman niitä hallinnoivan kiinteistöyhtiön käyttöä, olisi luovutus varainsiirtoverolain 6§:n mukaisesti 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Edes yhtiön luokittelulla 2 % varainsiirtoveron piiriin luettavaksi kiinteistöyhtiöksi tai vastaavasti alemmalla 1,6 % verokannalla verotettavaksi niin kutsutuksi normaaliksi liiketoimintayhtiöksi ei tässä yhteydessä ole maksuun pantavan veron määrän osalta kovinkaan suurta merkitystä verrattaessa lopputulosta 4 % verokannalla verotettaviin kiinteistöihin. Asiaa ja erityisesti holdingyhtiöiden käytöllä saavutettavia varainsiirtoverotuksellisia etuja pohdittaessa on kuitenkin syytä huomioida myös holdingyhtiöiden perustamis- ja ylläpitokustannukset sekä se tosiseikka, että holdingyhtiön perustaminen ainoastaan varainsiirtoveron optimoimiseksi ei kokonaiskustannuksiltaan ole usein kovinkaan ta-  
loudellinen vaihtoehto.

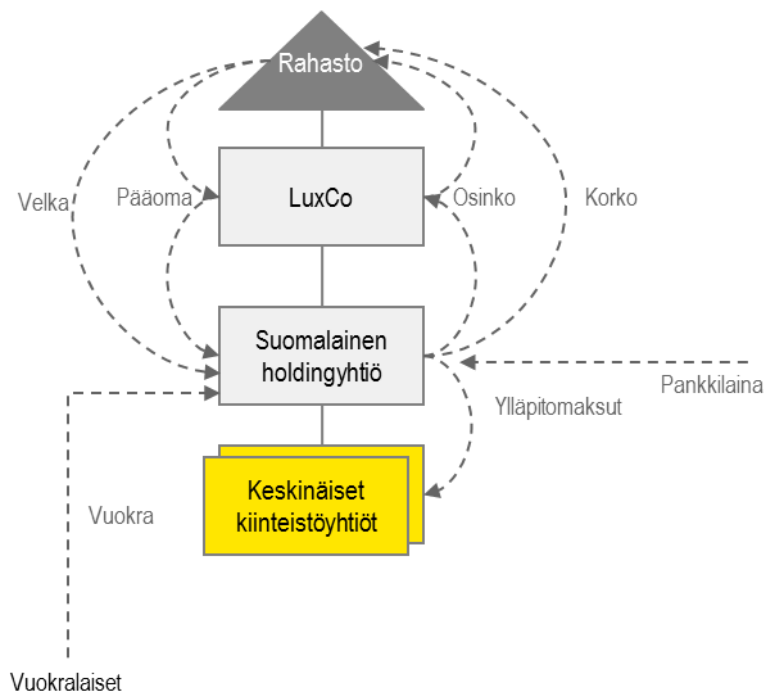
## **5.3 Muita huomioita hankintarakenteista**

### **5.3.1 Korkomenojen vähennysoikeus**

Kiinteistöjen hankinta- ja omistusrakenteita analysoitaessa varainsiirtoverotuksellisten näkökohtien lisäksi myös muunlaiset, toimintaan jokapäiväisemmällä tasolla vaikuttavat, näkökohdat on syytä ottaa huomioon. Erityisesti varainsiirtoverolain uudistuksen myötä varainsiirtoverotuksellisesti edullisilta vaikuttavat rakenteet saattavat varainsiirtoverotuksellisesta paremmuudesta huolimatta nostaa esiin muunlaisia verotuksellisia haittoja.

Suomen verolainsäädännön mukaan kiinteistöjen hankintaa varten otetun hankintavelan korot ovat lähtökohtaisesti vähennyskelpoisia osakkeet hankkivan yhtiön verotettavaa tuloa laskettaessa. Elinkeinoverolain 18a § tosin asettaa korkokulujen vähennyskelpoisuudelle rajoituksia, mutta johtuen kiinteistöyhtiöiden luonteesta tuloverolain mukaisesti verotettavina yhtiöinä rajoitukset eivät koske kyseisiä yhtiöitä. Näin ollen yhtiöiden rahoitusrakenteesta ja nettokorkokulujen suuruudesta riippumatta korkomenot pyritään vähentämään hankituista kiinteistöistä saatavaa vuokratuloa vastaan. Yleensä omistusrakenne ja konsernin rahavirrat vastaavat kiinteistösijoitusten osalta yksityiskohdiltaan pääpiirteittäin seuraavaa:

## Esimerkki 8 – Tyypilliset rahavirrat kiinteistösijoituskonsernissa



Mikäli esimerkissä esitetyn kaltaisessa tilanteessa hankinnassa käytetty suomalainen holdingyhtiö päädyttäisiin varainsiirtoverotuksellisten etujen maksimoimiseksi aiemmin esitetyn mukaisesti vaihtamaan ulkomaiseen holdingyhtiöön, muodostuisi konsernille ristiriita hankintavelan myötä saatavien korkovähennysten ja vastaavasti varainsiirtoveron optimoinnin välille. Tämä johtuu siitä, että mikäli suomalaisen holdingyhtiön käyttöä hankintarakenteessa vältetään varainsiirtoverotuksellisista syistä, ei näin ollen myöskään korkovähennyksistä päästä vastaavasti hyötymään ulkomaisen yhtiön kyseessä ollessa. Tosin tällaisissa tapauksissa tarkastelun alle saattaisi tilanteesta riippuen olla kannattavaa ottaa myös ulkomaisen holdingyhtiön asuinvaltion korkovähennysrajoitussäännökset sekä esimerkiksi BEPS<sup>110</sup>, jolla saattaisi mahdollisesti olla vaikutusta muun muassa maksettavan koron verotukselliseen luokitteluun näin ollen edelleen kyseisten korkojen vähennysoikeuteen<sup>111</sup>.

<sup>110</sup> Base erosion and profit shifting, OECD:n kansainvälinen veropohjan rapautumista ja voittojen siirtelyä hillitsemään pyrkivä toimintaohjelma.

<sup>111</sup> On mahdollista, että esimerkiksi Suomesta maksettava korkotulo luokiteltaisiin vastaanottavan yhtiön asuinvaltiossa verovapaaksi osingoksi, jolloin syntyisi tilanne, jossa maksettava korko olisi Suomessa vähennyskelpoinen erä ja vastaavasti vastaanottajalleen verovapaa. BEPS –ohjelmalla pyritään puuttamaan vastaavanlaisiin epäsymmetriatilanteisiin ja näin ollen esimerkiksi koron vähennyskelpoisuuden edellytyksenä voitaisiin pitää sen veronalaisuutta vastaanottavan yhtiön verotuksessa.

Kiinteistöyhtiön tapauksessa korkovähennysten myötä menetettävä hyöty muodostuu niin kutsuttua normaalia liiketoimintaa harjoittavaa yhtiötä merkittävämmäksi, sillä kiinteistöyhtiön tapauksessa korot ovat lähtökohtaisesti vähennyskelpoisia ilman elinkeinoverolain 18 a §:ssä asetettuja rajoituksia. Näin ollen omistusvaiheessa suomalaisen holdingyhtiön käytöllä saavutettavat korkovähennyksedut lähes aina ylittävät ulkomaisen holdingyhtiön käytöllä saavutettavat varainsiirtoverotukselliset edut, jolloin varainsiirtoverotuksellinen suunnittelu kannattaa useinkin jättää toteuttamatta ja mieluummin hyötyä suuremmasta ja jatkuvampiluontoisesta edusta korkomenojen vähennyskelpoisuuden muodossa.

Aihepiiriä tarkasteltaessa on syytä huomioida myös se tosiasia, että kiinteistösijoituslalla velkavivun vaikutus on lähes kaikissa tapauksissa erittäin olennainen suunnittelun väline sijoitusten tuoton kasvattamisessa. Kiinteistösijoituslalle ominaisesta runsaasta vieraan pääoman suhteellisesta määrästä johtuen myös korkovähennysoikeus ilman EVL 18a §:n rajoituksia on merkittävä etu, jonka rahalliset vaikutukset kiinteistöjä hallinnoivien yhtiöiden rahavirtoihin ovat merkittävät.

Korkojen lähtökohtaisesti rajoittamattoman vähennysoikeuden myötä varainsiirtoverotuksessa kiinteistöyhtiöiksi katsottavien yhtiöiden verotusasema tuloverolain mukaan verotettavina eli niin kutsuttuina TVL-yhtiöinä nousee keskeiseksi. Omistuksia hallinnoivat yhtiöt menettäisivät ilman TVL-yhtiö statusta mitä todennäköisimmin huomattavan osan korkovähennysoikeuksistaan ja tämän myötä myös yhtiöiden verotettava tulos todennäköisesti useassakin tapauksessa käytännössä moninkertaistuisi, kun maksettavia korkokuluja ei enää tässä tapauksessa olisi mahdollista vähentää täysimääräisesti omistetuista kiinteistöistä saatavaa vuokratuottoa vastaan.

Viimeaikaisen oikeuskäytännön valossa tietynlaista oikeudellista epävarmuutta voidaan nähdä syntyneen kiinteistöyhtiöiden tulolähdejaon ympärille. Jo aiemmin käsitellyn oikeustapauksen KHO 2014:36 myötä todennäköisyys kiinteistöyhtiöiden saaman tulon elinkeinotoiminnan tulolähteeseen lukemiseen voidaan nähdä kasvaneen. Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluminen ei kuitenkaan kiinteistöyhtiöiden osalta monessakaan tilanteessa ole edullista esimerkiksi juurikin korkovähennysrajoitusten piiriin joutumisen vuoksi. Tulevaisuudessa mahdollisesti annettavat muut aihepiiriä käsittelevät



ratkaisut nousevatkin kiinteistösijoittamisen kannalta olennaisiksi linjausten ja niiden käytännön vaikutusten rahallisen merkittävyyden vuoksi.

### **5.3.2 Hankintarakenteen ketjuttaminen**

Edellä mainittua hankintarakenteen ketjuuntumista ja edelleen sen myötä mahdollisesti kyseeseen tulevaa holdingyhtiöiden sivuuttamista on myös syytä pohtia yleisimpiä hankinta- ja omistusrakenteita tarkasteltaessa. Mikäli kiinteistöomistusten hankintarakenteiden suunnittelulla pyritään transaktioiden varainsiirtoverovapauteen, on omistus varainsiirtoverolain uudistusten jälkeen täytynyt ketjuttaa entistä pidemmälle ja luovutus toteuttaa edelleen entistä ylemmällä tasolla korkeamman varainsiirtoveroprosentin tai mahdollisesti jopa varainsiirtoveron täydelliseksi välttämiseksi. Ennen uudistusta Suomen varainsiirtoveron välttämiseksi oli riittävää, että suomalaisten kiinteistöomistusten hallinnointia varten perustettiin ulkomainen holdingyhtiö. Entisestään säästöä saavutettiin perustamalla holdingyhtiö valtioon, jossa kiinteistöarvopaperit eivät olleet lainkaan varainsiirtoverotusta vastaavan verotuksen kohteena.<sup>112</sup>

Uudistetun varainsiirtoverolain voimaan tulon jälkeen holdingyhtiöiden käyttö kiinteistösijoitustoiminnan hankintarakenteissa siis rajoittui varainsiirtoverosäästöjen hankkimisen näkökulmasta. Uudistettujen säännösten voimaantulon jälkeen ulkomaisten holdingrakenteiden käyttö varainsiirtoverotuksellisten etujen saavuttamiseksi ei kuitenkaan muuttunut täysin mahdottomaksi, vaikka niiden aikaisemmin mukanaan tuomat edut rajattiinkin melko kattavasti pois uudistettujen säännösten avulla. Lähtökohtaisesti varainsiirtoverovapaus voitaisiin yhä saavuttaa hankintarakenteen ketjutuksella järjestelmällä kiinteistöjen omistus siten, että luovutuksen kohteena oleva yhtiön ja varsinaisten kiinteistöjen tai kiinteistöyhtiöiden väliin muodostettaisiin, tai vaihtoehtoisesti jo olemassa olevassa rakenteessa jätettäisiin, yksi tai useampi yhtiö. Jo suhteellisen pienissäkin konserneissa on usein ulkomaisia holdingyhtiöitä, joiden kautta omistusrakenne olisi siten suhteellisen helppo ketjuttaa. Mikäli kyseisiin holdingyhtiöihin on jo valmiiksi siirretty esimerkiksi konsernin tukitoimintoja, helpottaa tämä järjestelyn toteuttamista entisestään.

---

<sup>112</sup> Huomioitu HE 125/2012, s. 17.

Itsessään ainoastaan niin kutsuttujen tyhjen yhtiöiden ketjutus hankintarakenteessa ei kuitenkaan yleisten verotusperiaatteiden valossa riitä tekemään luovutuksesta vapaata Suomessa suoritettavasta varainsiirtoverosta. Kuten muissakin vailla todellista pohjaa olevissa verotuksellisissa järjestelyissä, voidaan myös varainsiirtoverotusta käsittelevissä tapauksissa niin kutsutusti sivuuttaa yhtiöitä, sillä luovutuksen varainsiirtoveronalaisuutta tarkasteltaessa omistuksen välillisyydellä tai omistusketjun pituudella ei Verohallinnon linjauksen mukaan ole vaikutusta arvioitaessa holdingyhtiön harjoittaman toiminnan pääasiallista luonnetta<sup>113</sup> Mikäli ketjutus on siis toteutettu keinotekoisesti niin kutsuttuja tyhjiä yhtiöitä käyttäen, voidaan kyseiset tyhjät holdingyhtiöt sivuuttaa ja katsoa, että varainsiirtoverolain 18 §:n 2 momentin tai vaihtoehtoisesti 20 §:n 3 momentin säännöksiä sovelletaan luovutuksen juridisesta muodosta huolimatta. Ratkaisevaa on edelleen luovutuksen kohteena olevan yhtiön tosiasiallinen pääasiallinen toiminta. Varainsiirtoverolain veronkiertoa koskevassa 37 §:ssä asiasta on myös säädetty seuraavasti:

*”Jos jollekin olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen sisältö tai muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, tai jos on ryhdytty muuhun toimenpiteeseen ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että verosta vapauduttaisiin, on verotuksessa maksuunpanoineen meneteltävä asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti.”*

Näin ollen pelkästään tyhjen, vailla todellisia toimintoja olevien, yhtiöiden ketjutus kiinteistöyhtiöiden luovutuksista maksettavan varainsiirtoveron välttämiseksi ei lain sanamuodonkaan perusteella ole lähtökohtaisesti mahdollista. Sen sijaan esimerkiksi tiettyjen konsernitoimintojen siirtäminen hankinta- ja omistusrakenteen osana olevaan ulkomaiseen, luovutuksen kohteena olevaan, holdingyhtiöön saattaisi mahdollistaa luovutuksen varainsiirtoverovapauden. Tällöin huomioon tulisi kuitenkin ottaa jo edellisessäkin luvussa käsitelty toiminnan pääasiallisuuden käsite, joka käytännössä vaatisi todennäköisesti huomattavan suuria panostuksia rakenteessa käytettävän holdingyhtiön muihin kuin kiinteistötoimintoihin. Muut toiminnot taas vaikuttaisivat kohteen kauppahintaan ja muihin luovutuksessa huomioon otettaviin näkökohtiin, jolloin myös kyseisen järjestelyn taloudellista kannattavuutta jouduttaisiin tarkastelemaan kriittisesti.

---

<sup>113</sup> Verohallinto 2015a, 2.3.1 Yhtiöt, joita koskee 2 §:n verokanta, 3. kohta.

Hankinta- ja omistusrakenteiden ketjuttamiseen varainsiirtoveron välttämistarkoituksessa tulisikin suhtautua kriittisesti.

## 6 MUITA HUOMIOITA VARAINSIIRTOVEROLAIN UUDISTUKSESTA

### 6.1 Velkojen ja saamisten netottaminen

Eräänä huomionarvoisena seikkana varainsiirtoveropohjan laskennassa on syytä huomioida, että käytännössä varainsiirtoverolain uudistuksen myötä varainsiirtoveroa saataan useissa tapauksissa joutua maksamaan luovutuksen kohteen varsinaista arvoa suuremmasta summasta. Varainsiirtoverolain 20 §:n momenttien mukaisesti mukaan varainsiirtoveron perusteeseen luetaan kauppahinnan ja muun vastikkeen lisäksi myös luovutuksensaajan luovutussopimuksen ehtona oleva suoritus tai suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja sopimusehtojen mukaan on ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle. Osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuvan yhtiölainan sekä osakkeisiin kohdistuvien rakentamisaikaisten lainojen lukemisesta varainsiirtoveron perusteeseen on säädetty vielä erikseen pykälän 4 momentissa.

Sovellettaessa yrityskauppatilanteissa luovutuksen kohteen arvon määrittämisessä ja edelleen kauppahinnan määrittämisessä niin kutsuttua nettovelkakoikaisumekanismia, nousevat edellä mainitut varainsiirtoverolain momentit olennaiseen osaan sen osalta, kuinka suuresta summasta lopullinen varainsiirtovero todellisuudessa tulee maksettavaksi. Käytännössä nettovelkakoikaisumekanismia sovellettaessa kohteen kauppahinnan muodostumisessa huomioon otetaan muiden mittareiden lisäksi kohdeyhtiön nettovelat, joilla kohteen arvoa ja edelleen sille määräytyvää kauppahintaa oikaistaan. Mikäli esimerkiksi kaupan yhteydessä uudelleen rahoituksen kohteena olevia velkoja ja samalta taholta olevia saamisia ei netoteta keskenään ennen luovutuksen toteuttamista, saattaa tämä joissakin tilanteissa aiheuttaa kasvattaa maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrää.

Esimerkkinä nettovelkakoikaisumekanismista ja maksettavan varainsiirtoveron määrästä voidaan esittää seuraava esimerkki. Oletetaan, että luovutuksen kohteena olevan kiinteistöyhtiön omaisuuden arvo on yhteensä 100. Yhtiöllä on 80 velka emoyhtiölleen, mutta samanaikaisesti myös 20 saatava samalta emoyhtiöltä. Mikäli samalta taholta, eli tässä tapauksessa emoyhtiöltä, olevia velkoja ja saamisia ei netoteta keskenään ennen luovutuksen toteuttamista on seurauksena varainsiirtoveron maksaminen kohteen arvoa suuremmasta summasta. Näin siis tapahtuu mikäli kohteen arvo ja kauppahinta määrite-

tään esimerkiksi edellä esitetty nettovelkakoikaisumekanismia hyväksi käyttäen. Maksettava varainsiirtovero muodostuisi kohteen todellista arvoa suuremmaksi, sillä nettovelkakoikaisumekanismilla yhtiön kauppahinnaksi muodostuisi kyseessä olevassa tapauksessa  $100 - 80 + 20 = 40$ , eli käytännössä kohteen omaisuuden arvo oikaistuna yhtiön nettovelan määrällä. Uudistetun varainsiirtoverolain 20 §:n mukaisesti varainsiirtoveron perusteeksi muodostuisi kuitenkin  $40 + 80 = 120$ , eli kohteen varsinainen kauppahinta lisättyä emoyhtiölle olevalla, luovutuksen yhteydessä uudelleen rahoitettavalla, velalla.

Velan uudelleenrahoitus katsotaan varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin mukaiseksi suoritukseksi ja siten edelleen varainsiirtoveron perusteeseen luettavaksi eräksi. Esitetyn kaltaisissa yrityskauppatilanteissa luovuttajan kohteelle antaman velan uudelleenrahoitus luovutuksensaajan puolesta on yleistä ja tämän vuoksi esitetty varainsiirtoverotuksellinen ongelma realisoituu käytännössä varsin useissa yrityskauppatilanteissa. Mikäli emoyhtiölle olevat velat 80 ja saamiset 20 kuitenkin netotettaisiin ennen luovutusta, voitaisiin maksettavaa varainsiirtoveroa tämän myötä saada alennettua, kun varainsiirtoveron peruste alenisi 120:stä 100:aan samalla kuin uudelleen rahoitettavan velan määrä alenisi 100:sta 80:een.

Verrattuna esimerkiksi liiketoimintakauppaan, jonka yhteydessä varainsiirtovero tulee maksettavaksi ainoastaan siirtyvien osakkeiden ja kiinteistöjen käyvän arvon osalta, on perinteinen osakekauppa siis varainsiirtoverotuksen näkökulmasta usein huomattavasti raskaampi vaihtoehto.<sup>114</sup> Osakekaupan ja liiketoimintakaupan keskinäinen vertailu transaktion toteuttamistapana ei useinkaan ole järkevää tai edes mahdollista huomioiden kummankin järjestelyn ominaispiirteet sekä niiden avulla saavutettavat erilaiset lopputulokset. Vertailu antaa kuitenkin hyvää vertailupohjaa erilaisten järjestelyiden varainsiirtoverokohtelusta sekä havainnollistaa toteuttamistavan optimaalisen valinnan mahdollistamia varainsiirtoverotuksellisia säästöjä. Mikäli suoritettavien uudelleenjärjestelyiden muut rahoitukselliset näkökohdat antavat myöden, on transaktion yhteydessä suoritettavien rahoitusjärjestelyiden muotoa taloudellisesti järkevää pohtia myös luovutuksen varainsiirtoverotuksellisen rasituksen näkökulmasta.

---

<sup>114</sup> Liiketoimintakaupasta ja sen varainsiirtoverotuksellisista näkökohdista katso lisää esimerkiksi Järvenoja 2007b, s. 211 – 213.

## 6.2 Ennakkoratkaisun hakemistarve

Huomattavaksi ongelmaksi varainsiirtoverolain uudistuksen myötä on noussut myös uudistettujen säännösten mukanaan tuoma oikeudellinen epävarmuus ja säännösten soveltamista koskevien ratkaisujen heikko ennustettavuus. Useissa tapauksissa verovelvollinen oikeusvarmuutta etsiessään joutuukin turvautumaan maksulliseen ennakkoratkaisumenettelyyn<sup>115</sup> ja hakemaan Verohallinnolta ennakkoon tietoa uudistettuun säännökseen liittyvästä verotuksellisesta kohtelusta. Verohallinnon näkemyksen mukaan ennakkoratkaisumenettelyn tarkoituksena onkin antaa verovelvollisille mahdollisuus saada ennakkoon tietoonsa Verohallinnon kanta jonkin yksittäisen, verovelvolliselle tärkeän asian verotuksessa<sup>116</sup>.

Hakemuksessa on esitettävä yksilöity kuvaus tehdystä tai aiotusta oikeustoimesta sekä annettava asian ratkaisemiseksi tarvittava riittävä selvitys<sup>117</sup>. Varainsiirtoverolain 39 §:ssä säädetään, että varainsiirtoveron osalta ennakkoratkaisua voidaan hakea koskien sitä, onko hakija velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa sekä sitä, kuinka paljon kyseistä veroa on maksettava. Varainsiirtoverolain 46 §:n mukaan ennakkoratkaisua voi hakea verovelvollinen tai muu verosta varainsiirtoverolain mukaan vastuussa oleva henkilö.

Varainsiirtoverolain uudistuksen myötä mahdollisuus ennakkoratkaisun hakemiseen on noussut olennaiseksi oikeusturvaa antavaksi keinoksi muuten runsaasti epäselvyyksiä ja määrittelyongelmia sisältävissä varainsiirtoverotuksellisissa kysymyksissä. Jo hallituksen varainsiirtoverolain uudistusta koskevassa esityksessä ennakkoratkaisun hakemisen mahdollisuuteen on viitattu ja todettu, että mikäli epätietoisuutta verokohtelusta syntyy, on osapuolen käytettävissä ennakkoratkaisumenettely<sup>118</sup>. Vastaavasti todettiin myös asiasta annetussa valtiovarainvaliokunnan mietinnössä, jossa asiasta todettiin, että koska muutosehdotukset lisäävät verotuksen johdonmukaisuutta ja estävät osaksi myös ilmeisiä veronkiertomahdollisuuksia, ovat muutokset hyväksyttäviä vaikka säännökset saatavatkin joiltakin osin aiheuttaa tulkinnanvaraisuutta yksittäisissä tilanteissa. Tulkin-

---

<sup>115</sup> 385 euroa vuonna 2016. Mikäli hakemus peruutetaan tai Verohallinto antaa päätöksen ennakkoratkaisun antamatta jättämisestä, on maksu 110 euroa.

<sup>116</sup> Verohallinnon näkemys asiasta ilmaistu Verohallinto 2013, 1 Hakija.

<sup>117</sup> Verohallinto 2013, 3.2.2 Yksilöity verotusta tai liiketoimea koskeva kysymys.

<sup>118</sup> HE 125/2012, s. 15.

nanvaraisuuden ratkaisemisesta puolestaan todettiin, että soveltamiskäytäntöä tulee selvittää Verohallinnon ohjeella ja oikeasta menettelystä varmistua tarpeen vaatiessa ennakkoratkaisulla.<sup>119</sup> Käytännössä siis jo lainvalmisteluvaiheessa uudistuksen kohteena olevien säännösten ongelmallisuus myönnettiin varsin suorasanaisesti ja niiden selvittämisen osalta ratkaisuksi ehdotettiin ennakkoratkaisumenettelyä.

Valtiovarainministeriön mietinnössä hallituksen varainsiirtoverolain uudistusta käsittelevän esityksen todettiin olevan kaiken kaikkiaan varsin kattava. Tosin kattavan säätelyn myönnettiin merkitsevän monin osin säännösten vaikeatulkintaisuutta johtuen yksittäistapauksissa tapahtuvan rajanvedon tosiasiallisista haasteista. Kyseisen näkökohdan hyväksyttävyyttä kuitenkin perusteltiin sillä, että useimmat rajanvetoa aiheuttavat ja tulkintaongelmia sisältävät tapaukset liittyvät todennäköisimmin yritysten kiinteistöomistuksiin, jolloin asiaa koskeva asiantuntemus olisi jo lähtökohtaisesti tavallista laajempaa.<sup>120</sup>

Ennakkoratkaisumenettelyyn tukeutuminen jo lainvalmisteluvaiheessa voidaan kuitenkin nähdä kenties hieman kyseenalaisena, sillä käytännössä jo lainvalmisteluvaiheessa lain on todettu olevan joiltakin, tässä tapauksessa melko oleellisilta, osin aukollinen. Toteamalla, että tulkintaongelmia sisältävät tapaukset liittyvät kuitenkin mitä todennäköisimmin yritysten kiinteistöomistuksiin liittyviin tilanteisiin, jolloin myös varainsiirtoverotusta koskevan tietämyksen tulisi lähtökohtaisesti olla tavanomaista parempaa. Tällä näkökohdalla ei kuitenkaan aukottomasti voida perustella uusien säännösten tarkarajaisuuden puutetta, sillä tässä tapauksessa kyseessä ovat kuitenkin täysin uudenlaiset säännökset ja niiden soveltaminen käytäntöön. Näin ollen aiemmalla verotustietämykselläkään ei lähtökohtaisesti voida olettaa tyydyttävällä tavalla ratkaistavan lakiuudistuksen mukanaan tuomia rajanveto- ja soveltamisongelmia.

Oikeusvarmuuden saavuttamisen kohdalla ainoaksi vaihtoehdoksi jää näin ollen usein prejudikaattitapausten puuttuessa ainoastaan ennakkoratkaisumenettelyyn turvautuminen<sup>121</sup>. Esimerkiksi laajoja yritysjärjestelyitä suoritettaessa luovutusten ja sen myötä maksettavan varainsiirtoveron määrä voi nousta huomattavaksikin, jolloin oikeusvarmuuden saaminen luovutus verokohtelusta jo pelkästään taloudellisista syistä olisi koh-

---

<sup>119</sup> VaVM 33/2012, s. 3.

<sup>120</sup> VaVM 33/2012, s. 3 – 4.

<sup>121</sup> Tarkemmin prejudikaattien ja ennakkoratkaisujen merkityksestä katso esimerkiksi Myrsky 2011.

tuullista olla olemassa ennen järjestelyiden varsinaista täytäntöönpanoa. Tyydyttäväksi ei voida katsoa tilannetta, jossa lain soveltamistavasta ei ole mahdollista saada täyttä selvyttä oikeustoimen suunnitteluvaiheessa vaan toimen verotuksellinen lopputulos saadaan selville ilman ennakkoratkaisun hakemista vasta oikeustoimen täytäntöönpanon jälkeen Verohallinnon ottaessa asiaan oman kantansa.

Saattaa olla mahdollista, että lakiuudistusta suunniteltaessa uudistettujen säännösten myötä syntyvien rajanveto- ja määrittelyongelmien tuleva määrä on syystä tai toisesta aliarvioitu, jolloin lain voimaantulon myötä syntyvien mahdollisten ongelmien ei kenties ole ennustettu muodostuvan kokonaisuuden kannalta kovinkaan olennaisiksi. Käytännössä erityisesti yritysjärjestelytilanteissa oikeusvarmuuden puute voidaan nähdä olennaiseksi ongelmaksi. Kuten lainvalmisteluaineistossakin on todettu, on esimerkiksi käsitteen muu vastike tulkinta jäänyt käytännössä verotus- ja viime kädessä lähes väistämättä oikeuskäytännön syntymisen varaan johtuen erilaisten sopimusten ja sopimusehtojen sekä käytettävien rahoitusjärjestelyiden moninaisuudesta<sup>122</sup>. Lainvalmisteluaineistossa uutta säätelyä pidettiin kuitenkin tarkkarajaisuudeltaan riittävänä.

Huomioiden lainvalmisteluaineistossakin todetun suoritusten ja suoritusvelvoitteiden sekä erilaisten rahoitusjärjestelyiden moninaisuuden sekä sen tosiasian että, yritysten kiinteistöomistuksia järjestettäessä liikkuvan kauppahinnan ja muiden varainsiirtoveronalaisiksi mahdollisesti luettavien vastikkeiden määrä voi usein muodostua kokonaisuutena hyvinkin huomattavaksi, ei yllä esiin tuodun oikeusvarmuuden puutteen voida nähdä olevan kaikkien oikeusperiaatteiden mukainen. Näin ollen ainoaksi vaihtoehdoksi riittävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi jää useissa yritysjärjestelytilanteissa ennakkoratkaisun hakeminen. Vaikka ennakkoratkaisumenettely voidaankin nähdä verovelvollisen oikeusvarmuutta lisäävänä ja siten lähtökohtaisesti verovelvolliseen positiivisesti vaikuttavana mahdollisuutena, ei sen hakemista kuitenkaan voida asettaa yllä esitetyllä tavalla oikeusvarmuuden saamisen edellytykseksi kuten lainvalmisteluaineistoissa otettujen kantojen perusteella voitaisiin tulkita.<sup>123</sup>

Lisäksi asian osalta on syytä huomioida myös se tosiasia, että esimerkiksi varainsiirtoverolain 20 § 1 momentissa tarkoitettujen suoritusten ja suoritusvelvoitteiden varsin

---

<sup>122</sup> VaVM 33/2012, s. 4.

<sup>123</sup> Tämän suuntaisesti otettu kantaa esimerkiksi HE 125/2012, s. 15 ja VaVM 33/2012, s. 3.



moninaisen luonteen vuoksi KHO:n antamien ratkaisujen prejudikaattiaseman ei myöskään voida nähdä olevan yhtä vahva kuin kenties joitakin muita säännöksiä sovellettaessa. Tämä johtuu yhtiöiden keskenään sekä kolmansien tahojen kanssa suorittamien rahoitusjärjestelyiden monimuotoisuudesta ja tämän myötä edelleen kuhunkin järjestelyyn sovellettavasta tapauskohtaisesta harkinnasta. Näin ollen ongelmia ja sekaannusta aiheuttavia tulkintoja saattaa syntyä, mikäli verovelvollinen pyrkii soveltamaan omaan tilanteeseensa aiemmin annettua ratkaisua, jonka tosiseikat kuitenkin tosiasiasa eroavat ratkaiseviltä osilta kyseessä olevasta tapauksesta. Varainsiirtoverolain uudistettujen säännösten tapauksessa kyseessä on niin kutsuttu avoin tulkintatilanne, jolloin tapausten ratkaisemiseen ei useinkaan ole olemassa yksiselitteistä normia tai ohjetta, vaan oikeustila on tältä osin avoin ja tulkinnanvarainen johtuen usein esimerkiksi sekä säänneltävän ilmiön, että sitä koskevan lainsäädännön hiljattain syntymisestä<sup>124</sup>. Tällaisissa tapauksissa KHO:n ratkaisujen vaikutus saattaa saada myös aikaan laajempia vaikutuksia kuin kenties alun perin ratkaisua annettaessa on tarkoitettukaan.<sup>125</sup>

Ennakkoratkaisumenettelyn ongelmaksi muodostuu usein myös menettelyn ajallinen kesto. Varainsiirtoverotuksen osalta ennakkoratkaisun hakemiselle ei ole säädetty varsinaista määräaikaa, vaan lähtökohtana on, että ennakkoratkaisua voi hakea ennen kuin hakemuksessa esitettyä asiaa koskeva vero olisi tullut ilmoittaa tai maksaa taikka ennakkonpidätys olisi pitänyt toimittaa. Arvopapereiden osalta varainsiirtoverotusta koskeva ennakkoratkaisuhakemus olisi siis tehtävä ennen kuin kyseisen veronmaksamiseksi säädetty aika on päättynyt. Kiinteistön luovutuksesta suoritettavasta varainsiirtoverosta ennakkoratkaisua voi puolestaan hakea vielä sen jälkeen, kun lainhuutoa tai kirjaamista on haettu, mikäli Maanmittauslaitos on katsonut, että veroa ei ole suoritettu riittävästi.<sup>126</sup> Varainsiirtoverolain 39 §:n 4 momentin mukaisesti ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä kiireellisenä Verohallinnossa sekä asiaa mahdollisesti käsittelevissä oikeusasteissa.

Kiireellisenä käsittelystä huolimatta ennakkoratkaisun saaminen kestää usein tapauksesta riippumatta yleensä 5-6 viikkoa. Hyvillä perusteluilla prosessia saattaa kuitenkin olla mahdollista saada hieman joudutetuksi. Tästä huolimatta on kuitenkin huomioitava vie-

---

<sup>124</sup> Wikström 1979, s. 212 – 213.

<sup>125</sup> Puroinen 2007a, s. 468.

<sup>126</sup> Verohallinto 2013, 2.2 Muut verolajit.

lä veronsaajien oikeudenvilvontayksikön 30 päivän valitusaika, jota kuitenkin on käytännössä myös mahdollista pyrkiä lyhentämään pyytämällä käsittelylle nopeutettua prosessia. Kaikkein optimistisimmassakin tapauksessa lainvoimaisen ennakkoratkaisun voisi teoriassa saada noin kahdessa viikossa, mikä tosin edellyttää painavia perusteita nopeutetulle käsittelylle sekä joustavuutta veroviranomaisten puolelta.

Erinäisissä yritysjärjestelytilanteissa aikaa ennakkoratkaisun hakemiselle on harvoin, sillä muiden kuin verotuksellisten näkökohtien sujumisesta riippuen päätöksiä ja varsinaisia järjestelyitä saatetaan toteuttaa melko nopeallakin vauhdilla<sup>127</sup>. Tällöin aikaa, tai intressiä, ennakkoratkaisun hakemiseen harvemmin on, ottaen huomioon, että järjestelyn varainsiirtoverotuksellisen kohtelun olisi kohtuullista selvittää ilman maksullista, käytännössä pakon edessä, haettavaa ennakkoratkaisua ja sen tuomaa oikeusvarmuutta.

Ottaen huomioon varainsiirtoveron luonteen oma-aloitteisesti maksettavana verona, tulisi veronperusteen ja sen laskutavan olla kaikissa tapauksissa niin selkeä, että merkittävää epäselvyyttä maksettavan varainsiirtoveron määrästä ei syntyisi. Tämä seikka on tosin huomioitu myös lainvalmisteluvaiheessa jolloin ohjaustarpeeseen kiinnitettiin huomioita ja pidettiin välttämättömänä, että Verohallinto julkaisisi ennen lain soveltamisajan alkua yksinkertaiset ja havainnolliset ohjeet veron määräytymisestä ja maksamisesta uudistettujen säännösten mukaisesti<sup>128</sup>. Lainvalmisteluaineistoa tarkastellessa nouseekin väistämättä esiin kysymys siitä, onko säätämisprosessi pyritty kenties saamaan mahdollisimman nopeasti päätökseen ja kenties tämän vuoksi osa seikoista jätetty myöhemmän verotus- ja oikeuskäytännön selvitettäväksi. Yleisesti ei muutenkaan voitaisi pitää hyväksyttävänä uuden säännöksen huolellisen valmistelun ja laadinnan korvaamista ennakkoratkaisumenettelyyn turvautumisella. Varainsiirtoverolain uudistuksen mukanaan tuomien rajanveto- ja soveltamisongelmien myötä haettavien ennakkoratkaisuiden yksityiskohdat todennäköisesti vastaavat lisäksi monessa tapauksessa suhteellisen läheisesti toisiaan, minkä vuoksi haettavista ratkaisuista suuri osa todennäköisesti muistuttaa läheisesti jo aiemmin annetun ratkaisun tosiseikkoja.

Mikäli ennakkoratkaisua ei esimerkiksi yritysjärjestelytilanteessa ole ajallisista näkökohdista johtuen mahdollista hakea, on vero- ja viivästysseuraamusten välttämiseksi

---

<sup>127</sup> Vastaavasti todenneet myös Hietala – Pettersson 2013, s. 253. Sopimusneuvotteluista ja tavanomaisen yrityskauppaprosessin etenemisestä katso esim. Taajamaa 2003, s. 526 – 529.

<sup>128</sup> Näin todettu muun muassa VaVM 33/2012, s. 3 – 4.

varainsiirtovero luonnollisesti mahdollista maksaa myös varainsiirtoverovelvollisuuden kannalta epävarmoista kauppakirjan ehtona olevista suorituksista tai suoritusvelvoitteista. Tällöin mahdollisesti liikaa maksettu vero voitaisiin varainsiirtoverolain 40 §:n mukaisesti hakea takaisin luovutuksen asianmukaisen varainsiirtoverokäsittelyn varmistuksessa esimerkiksi ennakkoratkaisun saamisen jälkeen. Käytännössä tämä kuitenkin on omiaan aiheuttamaan yhtiölle järjestelyn suuruudesta riippuen huomattavaakin kassavirtahaittaa, joten käytännössä kovin moni yhtiö ei ole halukas kyseiseenlaiseen järjestelyyn mahdollisten liian alhaisena maksetun varainsiirtoveron aiheuttamien veroseuraamusten välttämiseksi. Varainsiirtoveron luonne huomioiden varainsiirtoveron perusteen tulisi-kin olla yksinkertaisesti laskettavissa sekä oikeamääräisenä maksettavissa ilman aiheettomia taloudellisia ja hallinnollisia haittavaikutuksia.

## 7 UUDISTETUT SÄÄNNÖKSET JA HYVÄN VEROJÄRJESTELMÄN TUNNUSMERKIT

Usein verolakien uudistusten sekä lakeihin säädettävien muutosten yhteydessä käydään usein myös laajempaa veropoliittista keskustelua. Keskustelussa esiin nousevat usein käsitykset siitä, millainen hyvä, tavoiteltava tai optimaalinen verojärjestelmä on.<sup>129</sup> Hyvää verojärjestelmää voidaankin pitää niin kutsuttuna verolainsäädännön ideaalimallina, jota kohti säädettävillä lakimuutoksilla pyritään<sup>130</sup>. Myös varainsiirtoverolakiin lisättyjen uudistettujen säännösten osalta hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkien täyttymistä, ja siten edelleen säädettyjen uudistusten onnistuneisuutta, on varsin mielenkiintoista pohtia. Yksiselitteisiä tai absoluuttisia vastauksia kysymykseen ei kuitenkaan aiheen subjektiivisuudesta ja moniulotteisuudesta johtuen ole olemassa. Lisähaasteita tuottaa se tosiasia, että useimmiten verojärjestelmää ja sen onnistuneisuutta on tarkasteltu yhtenä kokonaisuutena toisistaan jossakin määrin erillisten osioiden sijasta. Lähinnä verojärjestelmistä ja edelleen verolaeista voidaan sanoa, ovatko ne hyviä tai huonoja jossakin suhteessa<sup>131</sup>.

Perinteisinä pidettyjen kriteerien mukaisesti hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkejä ovat oikeudenmukaisuus, tehokkuus, yksinkertaisuus sekä hallinnollinen toimivuus. Verojärjestelmän tulisi yksinkertaistaen aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa verovelvollisille optimoiden samalla valtion fiskaalisen tarpeen täyttymisen. Suomen verolainsäädäntöä säädettäessä on varsinkin viimeisinä vuosikymmeninä ollut tavoitteena ainakin jossain määrin ollut pyrkimys kyseisten kriteerien huomioon ottamiseen uutta verolainsäädäntöä muotoiltaessa.<sup>132</sup> Verolakeja ja niiden ominaisuuksia tarkasteltaessa on lisäksi syytä huomioida, että kyseiset tunnusmerkit esiintyvät usein yhdessä ja näin ollen edelleen limittyvät usein toistensa kanssa. Esimerkiksi verojärjestelmän tehokkuutta tarkasteltaessa tarkastelun kohteeksi joutuvat useimmiten myös verojärjestelmän yksinkertaisuus sekä hallinnollinen toimivuus. Lisäksi on myös huomioitava verojärjestelmän yhteensopivuus muun lainsäädännön kanssa. Tässä tutkielmassa hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkejä käsitellään aihepiiriin laajuus huomioiden hyvin rajatusti ja

---

<sup>129</sup> Tikka 1990, s. 47.

<sup>130</sup> Myrsky 2013a, s. 77.

<sup>131</sup> Myrsky 2013b, s. 131.

<sup>132</sup> Näin esimerkiksi Myrsky 2013b, s. 131.

tarkasteluun on otettu ainoastaan joitakin olennaisimpia kriteereitä, joita pyritään peilaamaan varainsiirtoverolain uudistettuja säännöksiä vasten.

## 7.1 Yhdenmukaisuus ja neutraliteetti

Hyvän verojärjestelmän tulisi perinteisillä kriteereillä tarkasteltuna olla sekä yhdenmukainen ja neutraali niin eri verosubjektien kuin vero-objektienkin näkökulmasta<sup>133</sup>. Neutraalin, ja siten hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkejä sisältävän, verojärjestelmän ei tulisi päätöksenteko tilanteessa vaikuttaa siihen, minkä vaihtoehdon verovelvollinen valitsee. Valinnan tulisi sen sijaan hyvän verojärjestelmän kyseessä ollessa perustua muihin verovelvollisen kannalta relevantteihin seikkoihin.<sup>134</sup>

Tarkasteltaessa koko verojärjestelmän ja edelleen yksittäisten verolakien neutraliteettia huomioon on otettava myös se, että verotuksen neutraliteetti itsessään ei aina välittömästi tarkoita taloudellisten vääristymien minimoitumista. Tietyissä tilanteissa taloudellisesta näkökulmasta neutraali, verovelvollisen valinnanvapautta korostava, verojärjestelmä ei suuremmassa mittakaavassa tarkasteltuna kuitenkaan täytä hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkejä. Joissakin tapauksissa verovelvollisten tai vaihtoehtoisesti heidän tekemiensä valintojen erilainen verotuksellinen kohtelu saattaa tosiasiaassa tarkoittaa järjestelmän parempaa neutraliteettia.<sup>135</sup> Käytännön esimerkkeinä kyseisenlaisista tilanteista voidaan mainita esimerkiksi ympäristölle haitallisten tai terveyden haitallisesti vaikuttavien aktiviteettien ja hyödykkeiden verotus.

Kyseisissä tapauksissa neutraliteetista poikkeamisella saavutettavan hyödyn arvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon myös neutraliteetista poikkeamisen monimutkaistava vaikutus verolain ja siten edelleen koko verojärjestelmän soveltamiseen. Poikkeamisella saavutettavia järjestelmän kokonaisneutraliteettia parantavia vaikutuksia tulisi siis peilata poikkeamisen verojärjestelmälle aiheuttamaa järjestelmän monimutkaistamisesta aiheutuvaa haittaa vastaan. Taloudellisen neutraliteetin lisäksi huomioon on luonnollisesti tässäkin tapauksessa otettava neutraliteettipoikkeaman verovelvollisten yhdenmukaiseen kohteluun sekä keskinäiseen tasa-arvoon vaikuttavat näkökohdat. Oikeudenmukai-

---

<sup>133</sup> Myrsky 2013b, s. 134 ss.

<sup>134</sup> Ranta-Lassila 2002, s. 55.

<sup>135</sup> Mirrlees Review 2011, s. 472.

sen verojärjestelmän täytyykin tasa-arvon ja neutraliteetin lisäksi olla sellainen, että se on muidenkin kuin veroasiantuntijoiden ymmärrettävissä ja näin ollen edelleen myös niin kutsuttujen tavallisten verovelvollisten hyväksyttävissä<sup>136</sup>. Hyväksyttävyyden eli legitimitietin voidaan nähdä olevan tärkeää myös sen vuoksi, että ilman verovelvollisten yleistä hyväksyntää ei verojärjestelmää useinkaan voida pitää kovin uskottava eikä toimintakykyisenä. Seurauksena legitimitietin puuttumisesta voi olla verovelvollisten korostunut ja aggressiivinen verosuunnittelu, jonka avulla pyritään kiertämään epäoikeudenmukaiseksi koettua veroa. Pahimmillaan, joskin Suomessa todennäköisemmin erittäin epätodennäköinen, vaihtoehto on jopa jonkinasteinen verokapina.<sup>137</sup>

Eräänä varainsiirtoverolakiin kirjattujen uudistusten tärkeimmistä tavoitteista voidaan nähdä olleen juuri edellä mainitun yhdenmukaisuuden sekä neutraalisuuden parempi saavuttaminen. Käytännössä parempaan yhdenmukaisuusperiaatteen toteutumiseen pyrittiin varainsiirtoverolain uudistuksen osalta esimerkiksi kaventamalla kiinteistöomistuksen erilaista verokohtelua suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön välillä. Lisäksi verotusta pyrittiin yhdenmukaistamaan eri tavalla rahoitettujen kiinteistöomistusten välillä lukemalla osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus mukaan varainsiirtoveron perusteeseen. Käytännössä uudistuksilla pyrittiin siis osaltaan vähentämään erilaisista osto- ja investointipäätöksistä aiheutuvan verorasituksen vaikutuksia tehtäviin päätöksiin. Myös neutraliteetin kansainvälinen ulottuvuus ja sen vaikutukset verovelvollisten päätöksiin on syytä ottaa huomioon verolain onnistuneisuutta arvioitaessa.

Yhdenmukaisuutta tarkasteltaessa kyseessä voidaan osaltaan nähdä olevan myös moraalifilosofinen kysymys siitä, mikä on eri henkilöiden mielestä oikeudenmukaisia ja minikäläiset verolainsäännökset toteuttaisivat kyseistä periaatetta parhaiten. Oikeudenmukaisuus on suhteellinen käsite, jonka vuoksi eri henkilöiden ajatukset oikeudenmukaisuudesta saattavat poiketa huomattavastikin toisistaan<sup>138</sup>. Oikeudenmukaisuutta arvioitaessa esiin nousevat esimerkiksi kysymykset koskien tulonjakoa sekä maksukykyisyysperiaatteen toteutumista. Maksukykyisyysperiaatteen mukaisesti maksettavan veron määrän tulisi puolestaan riippua verovelvollisen tuloista, omaisuudesta sekä kulu-

---

<sup>136</sup> Niskakangas 2011, s. 69.

<sup>137</sup> Myrsky 2013b, s. 139.

<sup>138</sup> Esim. Puronen 2010, s. 3 – 4.

tuksesta<sup>139</sup>. Varainsiirtoverolain uudistuksen kohdalla oikeudenmukaisuuteen ja maksukykyisyysperiaatteen oikeudenmukaiseen toteuttamiseen voidaan nähdä pyrityn estämällä uuden lainsäädännön turvin erilaisten, erityisesti suurten toimijoiden, hyväkseen käyttämien veronkiertomenetelmien hyödyntämisen estämisellä ja edelleen kyseisten järjestelmien mahdollistamien verovapaiden luovutusten varainsiirtoverotuksen piiriin saamisella. Tämä on osaltaan omiaan tasa-arvoistamaan varainsiirtoverotuksen verosubjekteihin kohdistuvia vaikutuksia sekä poistamaan verotuksen aukollisuuden suurille toimijoille kuten kansainvälisille konserneille mahdollistamia, muihin verovelvollisiin nähden epäoikeudenmukaisia, veroetuja.

## 7.2 Taloudellinen tehokkuus

Tehokkuuden voidaan hyvän verojärjestelmän näkökulmasta katsoa tarkoittavan esimerkiksi sitä, että verotuksen yhteiskunnalle aiheuttama hyvinvointitappio, verotuksen tapauksessa siis taloudellisen haitan ja verotulojen kertymän erotus, muodostuisi mahdollisimman pieneksi. On kuitenkin väistämätöntä, että verotus aiheuttaa jonkinlaista hyvinvointitappiota luomalla eriasteisia taloudellisia vääristymiä.<sup>140</sup> Käytännössä kyseiset vääristymät liittyvät usein veron vaikutuksesta nousseisiin hintoihin sekä samalla vaihdettujen hyödykkeiden määrän alenemiseen tai verotuksen muihin negatiivisiin ulkoisvaikutuksiin<sup>141</sup>. Teoriassa täysin tehokasta, lainkaan vääristymiä aiheuttavaa, verojärjestelmää ei ole mahdollista saavuttaa. Tämän vuoksi verolainsäädännön suunnittelussa lähtökohtana onkin sen sijaan pyrkiä minimoimaan sen aiheuttamia vääristymiä.<sup>142</sup> Taloudellisen tehokkuuden ja hyvinvointitappion lisäksi verotuksen tehokkuutta voidaan mitata myös muun muassa yhdenmukaisuusperiaatteen sekä neutraliteettiperiaatteen toteutumisella. Mikäli kyseisten toteutuminen on pystytty suhteellisen tehokkaasti turvaamaan, on kyseessä usein myös taloudellisesta näkökulmasta tehokas verojärjestelmä, sillä tällöin verotuksen ei voida nähdä liiallisesti ohjailevan talouden toimijoiden päätöksentekoa.<sup>143</sup>

---

<sup>139</sup> Esimerkiksi Pohjola 2010, s.123 – 124.

<sup>140</sup> Myrsky 2013b, s. 134.

<sup>141</sup> Pohjola 2010, s. 104 – 107.

<sup>142</sup> Myrsky 2013b, s. 135.

<sup>143</sup> Myrsky 2013b, s.135 – 136.

Tehokkuutta tarkasteltaessa on syytä huomioida, että myös tietyn verojärjestelmän tehokkuuden sisällä voi esiintyä ristiriitaisuuksia<sup>144</sup>. Käytännössä tämä voi ilmetä esimerkiksi erilaisten periaatteiden keskinäisenä ristiriitana, jolloin toisen tehokkuutta kuvaavan kriteerin kasvu heikentää vastaavasti toisen kriteerin toteutumista. Myös kansainvälisessä hyvää verojärjestelmää koskevassa keskustellussa esiin on nostettu vastaavia kommentteja. Taloudellisen tehokkuuden osalta esimerkiksi talousnobelisti James Mirrlees'n vuonna 2011 julkaistussa verokatsauksessa on todettu, että hyvän verojärjestelmän suunnittelussa haasteena on riittävien fiskaalisten tavoitteiden saavuttaminen samanaikaisesti taloudellisen ja hallinnollisen epätehokkuuden minimoimisen kanssa siten, että järjestelmä onnistutaan samanaikaisesti pitämään mahdollisimman yksinkertaisena ja läpinäkyvänä ja lisäksi samanaikaisesti pyrkimään verovelvollisten yhdenmukaiseen kohteluun sekä epätasa-arvon välttämiseen<sup>145</sup>.

Käytännössä verojärjestelmän tehokkuuden voidaan katsoa toteutuvan parhaiten silloin kun veropohja on mahdollisimman laaja ja verokannat alhaiset. Tällöin verotus vääristää markkinoiden toimintaa ja verovelvollisten päätöksentekoa lähtökohtaisesti mahdollisimman vähän. Myös verojärjestelmän oikeudenmukaisuutta on tällöin helpompi toteuttaa.<sup>146</sup>

Varainsiirtoverotuksen tehokkuutta tarkasteltaessa säädettyjen uudistusten voidaan esimerkiksi toisaalta nähdä parantavan verovelvollisten yhdenvertaisuutta, ja näin ollen tältä osin parantavan verovelvollisten yhdenvertaisuutta sekä neutraliteettiperiaatteen toteutumista. Vastavuoroisesti uudistusten voidaan kuitenkin tietyiltä osin katsoa lisäävän esimerkiksi hallinnollista taakkaa sekä tekevän verojärjestelmästä entistä monimutkaisemman uudistettuihin pykäliin sisältyvien suhteellisen vaikeaselkoisten käsitteiden vuoksi. Myös varainsiirtoverolain voidaan siten joiltakin osin katsoa olevan tehokkuuden näkökulmasta tarkasteltuna sisäisesti ristiriidassa. Tosin fiskaalisesta näkökulmasta tarkasteltuna uudistusten voidaan lähtökohtaisesti nähdä olevan varsin tehokkaita, sillä niiden myötä ennen varainsiirtoverotuksen piiriin kuulumattomia luovutuksia sekä eriä on saatu entistä tehokkaammin verotuksen piiriin. Uudistusten yhteenlaskettu vaikutus valtion verokertymään ei kuitenkaan useinkaan ole näin yksinkertaisesti selitettävissä,

---

<sup>144</sup> Myrsky 2013b, s. 134 – 135.

<sup>145</sup> Mirrlees Review 2011, s. 471.

<sup>146</sup> Esimerkiksi Myrsky 2013b, s. 135.



vaan kertymää ja sen kasvua tai laskua arvioitaessa huomioon on otettava niin uudistuksen yhteiskunnalliset vaikutukset kuin vaikutukset verovelvollisten käyttäytymiseenkin.

### 7.3 Yksinkertaisuus

Varainsiirtoverotuksen ollessa oma-aloitteista verotusta, olennaiseksi tarkastelun kohteena olevaksi hyvän verojärjestelmän kriteeriksi nousee luonnollisesti säädetyn lain yksinkertaisuus<sup>147</sup>. Koska verojen keräämisen tulisi tehokkuusperiaatteen mukaisesti tapahtua mahdollisimman vähin kustannuksin, tulisi noudatettavan lain myös tämän vuoksi olla tarpeeksi yksinkertainen ja ymmärrettävä. Mitä yksinkertaisempi ja tehokkaampi verojärjestelmä on, sitä edullisemmaksi se yhteiskunnalle taloudellisesta näkökulmasta tulee.

Varsinaisten suoraan rahassa mitattavien kustannusten lisäksi myös verotusmenettelyyn niin veronsaaja kuin verovelvollispuolellakin käytetty aika tulee tehokkuuden näkökulmasta laskea kustannukseksi.<sup>148</sup> Sen lisäksi, että verojärjestelmän yksinkertaisuus parantaa verotusprosessin taloudellista tehokkuutta, voidaan yksinkertaisuuden nähdä parantavan myös verovelvollisten välistä tasa-arvoa. Mitä yksinkertaisempi verojärjestelmä on kyseessä, sitä paremmat mahdollisuudet kaikilla verovelvollisilla on ymmärtää lakia sekä soveltaa niitä käytäntöön.<sup>149</sup>

Varainsiirtoverolain uudistusten osalta verovelvollisten tasa-arvoisuuden parantuminen voidaan kuitenkin nähdä suhteellisen heikosti saavutetuksi tavoitteeksi. Uudistuksilla toki pyrittiin parantamaan verovelvollisten yhdenvertaisuutta esimerkiksi yhtiölainaosuuden varainsiirtoveropohjaan lisäämisellä sekä ulkomaisten kiinteistöomistuksia hallinnoivien holdingyhtiöiden osakkeiden luovutusten varainsiirtoveron piiriin lisäämisellä. Käytännössä uudistettujen säännösten monimutkaisuuden ja monitulkintaisuuden myötä verovelvollisten tasa-arvoisuuden voidaan kuitenkin nähdä heikentyneen, sillä uudistusten myötä säännösten käytäntöön soveltaminen, ja toisinaan jo pelkkä tulkitseminen, vaativat säännösten monimutkaisuuden vuoksi usein resursseja, joita tavallisilla verovelvollisilla ei useinkaan ole käytettävissään. Toki on tosiasia, kuten jo lainvalmis-

---

<sup>147</sup> Puroinen 2007b, s. 25.

<sup>148</sup> Myrsky 2013b, s. 138.

<sup>149</sup> Myrsky 2013b, s. 138.

teluaineistossakin on todettu, että suurin osa uudistusten mukanaan tuomista soveltamisongelmista koskee yritysten kiinteistöomistusta ja näin ollen niitä koskevan asiantuntemuksenkin tulisi lähtökohtaisesti olla tavallista laajempaa.<sup>150</sup>

Vaikka asia todennäköisesti useimmissa tapauksissa näin onkin, ei kyseiseen tosiseikkaan vedoten kuitenkaan voida lähtökohtaisesti oikeuttaa vaikutuksiltaan epäselvää ja tulkinnallisesti haasteellista lainsäädäntöä. Mitä suuremmasta ja taloudellisilta resursseiltaan paremmasta verovelvollisesta on kyse, sitä paremmat mahdollisuudet ja resurssit kyseisellä taholla on verolain vaikutusten arviointiin. Parempien resurssien myötä osalla verovelvollisista on siis näin ollen jo lähtökohtaisesti paremmat mahdollisuudet oman verorasituksensa optimointiin. Tältä osin varainsiirtoverolain uudistusten voidaan katsoa jääneen kauas optimaalisesta, yksinkertaisesta ja verovelvollisia tasapuolisesti kohtelevasta, verojärjestelmän ideaalista. Se, että verolainsäädäntö sisältää runsaasti tulkintaongelmia synnyttäviä säännöksiä ja edelleen niin kutsuttuja sudenkuoppia, joihin pudotessaan verovelvollinen kohtaa yllättäviä, ennalta ennustamattomia, veroseuraamuksia, ei voida nähdä olevan hyvän verojärjestelmän mukaista<sup>151</sup>.

Myös kansainvälisessä keskustelussa on nimenomaisesti todettu, että verojärjestelmä, joka kohtelee verovelvollisia ja toteutettavia taloudellisia aktiviteetteja yhdenmukaisesti, on yleensä lähtökohtaisesti yksinkertaisempi ja lisäksi tehokas estämään perusteeton epäyhdenmukaista kohtelua verovelvollisten välillä ja näin ollen edelleen minimoimaan taloudellisten vääristymien syntymistä. Kuten jo aiemmin mainittu, hyvän verojärjestelmän perinteiset tunnusmerkit kietoutuvat tässäkin tapauksessa tiivistä yhteen muodostaen toimivan verojärjestelmän yhdessä toteutuessaan.<sup>152</sup>

## 7.4 Hallinnollinen toimivuus

Hyvän verojärjestelmän perinteisenä tunnusmerkkinä voidaan järjestelmän taloudellisen tehokkuuden lisäksi pitää myös järjestelmän hallinnollista toimivuutta<sup>153</sup>. Kuten aiemmin käsiteltyjen hyvän verolainsäädännön tunnusmerkkien kohdalla, myös hallinnollisen toimivuuden kohdalla muut hyvän verojärjestelmän tunnusmerkit on otettava huo-

---

<sup>150</sup> VaVM 33/2012, s. 4.

<sup>151</sup> Penttilä 2013, s. 212.

<sup>152</sup> Mirrlees Review 2011, s. 472.

<sup>153</sup> Esimerkiksi Myrsky 2013b, s. 131.

mioon hallinnollista toimivuutta tavoiteltaessa. Verolain säädännön hallinnolliseen toimivuuteen voidaankin liittää esimerkiksi sellaisia, osittain jo aiemmin käsiteltyjä, ominaisuuksia kuin yksinkertaisuus, johdonmukaisuus, selkeys, vakaus ja ennustettavuus.

Eri toimijoiden näkökulmasta tarkasteltuna hallinnollinen tehokkuus painottuu hieman eri tavoin. Veronsaajan näkökulmasta hallinnollisen tehokkuuden voidaan yksinkertaisesti katsoa tarkoittavan muun muassa sitä, että verotusmenettely ja valvonta eivät kulu turhaan ylimääräisiä resursseja. Fiskaalisesta näkökulmasta tarkasteltuna verotuksen tulisi myös olla vakaata ja ennustettavaa, sillä verotuottojen perimmäisenä tarkoituksena on esimerkiksi julkisten palveluiden sekä yhteiskunnan toimivuuden rahoittaminen.<sup>154</sup> Fiskaalisen ennustettavuuden lisäksi ennustettavuus on tärkeää myös verovelvollisten oikeusturvan näkökulmasta tarkasteltuna, mikä puolestaan osaltaan linkittyy kiinteästi yhdenvertaisuuden sekä tasa-arvoisuuden käsitteisiin.

Yritysten ja elinkeinoelämän näkökulmasta tarkasteltuna hallinnollisesti tehokkaan verojärjestelmän voidaan puolestaan nähdä olevan sillä tasolla yksinkertainen, että sen soveltaminen ei vie tarpeettomasti yrityksen resursseja<sup>155</sup>. Tämän voidaan nähdä tarkoittavan esimerkiksi sitä, ettei ulkopuolisten veroasiantuntijoiden konsultointi olisi välttämätöntä yrityksen verotuksellisten perusoikeuksien saavuttamiseksi sekä vastavuoroisesti velvollisuuksien kuten oikeamääräisten ja -aikaisten verojen maksamiseksi. Lisäksi syytä on kiinnittää myös siihen, kuinka kustannusrasitus jakautuu erikokoisten elinkeinoelämä toimijoiden kesken<sup>156</sup>.

Verovelvollisten näkökulmasta tarkasteltuna erääksi keskeisimmäksi hallinnollista tehokkuutta parantavaksi kriteeriksi voidaan nostaa verojärjestelmän ja erityisesti yksittäisen verolain tulkinnan ennustettavuus. Kun verolaki ja sen tulkinta ovat lähtökohtaisesti yksinkertaisia ja siten suhteellisen hyvin etukäteen ennustettavissa, ei ylimääräisiä resursseja jouduta tällöin käyttämään verovelvollispuolellakaan käyttämään ylimääräiseen hallinnolliseen työhön ja esimerkiksi ennakkoratkaisujen hakemiseen normaaliin säännönmukaiseen verotukseen tai muutoin tavanomaisiin soveltamistilanteisiin liittyvissä asioissa.

---

<sup>154</sup> Niskakangas 2011, s. 69.

<sup>155</sup> Niskakangas 2011, s. 69.

<sup>156</sup> Asiaa käsitellyt tarkemmin esimerkiksi Määttä 2011, s. 55 ss.

Varainsiirtoverolain uudistuksia tarkasteltaessa ennustettavuuden voidaan ainakin tiettyjen momenttien osalta nähdä olevan heikkoa, jonka vuoksi esimerkiksi jo luvussa 6.2 käsiteltyjen ennakkoratkaisujen hakemiseen on jouduttu turvautumaan useissa varainsiirtoverolain uudistuksen mukanaan tuomissa soveltamisongelmissa. Erityisesti varainsiirtoverolain 20 § 1 momentin myyjän hyväksi tulevan suorituksen ja suoritusvelvollisuuden käsitteet ovat aiheuttaneet runsaasti tulkintaongelmia moninaisia rahoitusjärjestelyjä sisältävissä yritysjärjestelytilanteissa. Lainvalmisteluaineistossa uudistettujen säännösten synnyttävät tulkintaongelmat tiedostettiin, mutta niiden nähtiin koskevan ainoastaan joitakin haastavimpia yrityksiä koskevia luovutustilanteita, joiden ratkaisemisen jättäminen ennakkoratkaisumenettelyn varaan katsottiin hyväksyttäväksi.<sup>157</sup> Uudistetun lain voimaantulon myötä ennakkoratkaisua vaativien tilanteiden määrä on kuitenkin osoittautunut huomattavaksi johtuen esimerkiksi uusien lakiin lisättyjen momenttien ja niihin sisältyvien käsitteiden avoimuudesta ja tarkkarajaisten käsitteiden puutteesta.

Verojärjestelmän tai verolain hallinnollinen tehokkuus ilmenee käytännössä kuitenkin useilla muillakin tavoilla. Esimerkiksi lainvalmisteluvaiheessa käytettäviä resursseja ja kustannuksia on syytä verrata lain voimaantulon jälkeen syntyviin kustannuksiin ja hallinnolliseen taakkaan. Varainsiirtoverolain osalta voidaan esimerkiksi veron fiskaalista painoarvoa ja sen valmisteluun sekä vastaavasti eron perimiseen liittyviä kustannuksia on syytä arvioida keskenään. Toisaalta varainsiirtoverolain ei verojärjestelmää kokonaisuutena tarkasteltaessa voida nähdä olevan fiskaalisessa mielessä kovinkaan merkittävä kokonaisuuteen verrattuna. Toisaalta heikolla lainvalmistelulla puolestaan edesautetaan esimerkiksi juurikin ennakkoratkaisujen hakemistarvetta, jolloin lainvalmistelussa ja pykälien tarkkarajaisuudesta tinkimisestä ei muodostu fiskaalisestikaan vähäisen veron osalta tehokkuushyötyjä, kun lain voimaantulon jälkeisiin verotusprosesseihin joudutaan sitomaan suhteessa liiallisesti aikaa ja resursseja.

Vastavuoroisesti lain avoimeksi jättämisellä voidaan nähdä edistävän lain fiskaalisen tavoitteen täyttymistä, sillä avoimeksi jätetty lain sanamuoto mahdollistaa esimerkiksi varainsiirtoverolain tapauksessa laajemman joukon erilaisia suorituksia luettavaksi mukaan varainsiirtoveron pohjaan. Näin myös ajan myötä muuttuvat ja kehittyvät rahoitus-

---

<sup>157</sup> VaVM 33/2012, s. 3.

järjestelyt ja niiden luovutuksen yhteydessä siirtäminen saadaan varainsiirtoveron alaisiksi ilman erillistä, myöhemmin tapahtuvaa lainsäätämisprosessia. Samalla myös veronkiertomahdollisuudet heikkenevät ja tätä kautta myös verovelvollisten yhdenmukaisuuden voidaan nähdä osaltaan parantuvan, kun suuret toimijat eivät monimutkaisillaan rahoitusjärjestelyillä onnistu välttämään niiden lukeutumista varainsiirtoveropohjaan. Toisaalta tulkinnaltaan avoimien säännösten säätämällä saatetaan myös säästää lainvalmistelukustannuksissa, sillä jokaista mahdollista skenaariota ei tällaisessa tapauksessa ole useinkaan tarpeellista arvioida, vaan niiden voidaan lähtökohtaisesti olettaa sisältyvän, ainakin suurimmaksi osin, laajempaan lakiin sisällytettyyn yläkäsitteeseen. Ainakin varainsiirtoverolain osalta voidaan toisaalta pohtia, onko laajalla käsitelmäritelyllä mahdollisesti tavoiteltu fiskaalinen etu osittain jo kenties kääntynyt itseään vastaan kasvaneiden hallinnollisten kustannusten muodossa.

## **7.5 Yhteensopivuus muun lainsäädännön kanssa**

Hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkinä voidaan myös pitää sen yhteensopivuutta muun lainsäädännön kanssa sekä vastaavasti verojärjestelmän sisäistä symmetriaa ja yhdenmukaisuutta. Kysymyksen hyvästä verojärjestelmästä ei siis voida nähdä rajoittuvan ainoastaan verotusta koskevaan lainsäädäntöön, vaan järjestelmää olisi peilattava koko oikeusjärjestelmää vasten<sup>158</sup>. Muun muassa erilaisten yritysjärjestelyiden yhteydessä esiintyy usein tilanteita, jossa niin verolait kuin esimerkiksi osakeyhtiölakikin ovat keskenään ristiriidassa. Tämä pakottaa verovelvolliset suunnittelemaan oikeustoiimensa tarkasti siten, että niin osakeyhtiölain, elinkeinoverolain kuin varainsiirtoverolainkin edellytykset otetaan yhtäaikaaisesti huomioon. Vaikka järjestely toteutettaisiinkin osakeyhtiölain määräykset toteuttaen, on kuitenkin mahdollista, että esimerkiksi elinkeinoverolaissa säädetyt edellytykset verovapaasti toteutettavalle järjestelylle eivät täyty. Tämän voidaan osaltaan nähdä sotivan keskenään symmetrisen ja yhtenäisen oikeusjärjestelmän periaatteita vastaan. Epäsymmetriaa varainsiirtoveron ja muiden verolajien välillä on siis huomattavissa esimerkiksi varainsiirtoverolain sekä elinkeinoverolakiin sisältyvien yritysjärjestelyjä koskevien säännösten välillä. Yritysjärjestelyiden osalta

---

<sup>158</sup> Myrsky 2011, s. 142.

säännösten välistä epäyhdenmukaisuutta esiintyy lisäksi myös osakeyhtiölain säännösten kanssa.

Yritysjärjestelyiden yhteydessä käytettävien muiden kuin rahana annettavien vastikkeiden kohtelu eroaa toisistaan tulo- ja varainsiirtoverotuksen välillä.<sup>159</sup> Esimerkiksi yhtiön omien osakkeiden käyttö yritysjärjestelyjen yhteydessä annettavana vastikkeena mahdollistettiin elinkeinoverolakiin kirjatulla, 1.1.2009 voimaan tulleella muutoksella<sup>160</sup>. Omien osakkeiden varainsiirtoverokohteluun ei kuitenkaan tehty muutoksia, vaan yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden verokohtelu säilyi elinkeinolain muutoksesta huolimatta huomattavasti epäedullisempänä uusiin liikkeelle laskettuihin osakkeisiin verrattuna<sup>161</sup>. Varainsiirtoverolaissa on myös todettu, että sulautumisessa tai jakautumisessa vastaanottavan yhtiön on suoritettava varainsiirtoveroa siltä osin, kuin vastike suorite- taan muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön uusina osakkeina.

Näin ollen yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden käyttö vastikkeena aiheuttaisi myös vastaanottavalle yhtiölle varainsiirtoverovelvollisuuden. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden käyttö vastikkeena aiheuttaa siis varainsiirtoverovelvollisuuden siitä huolimatta, että kyseisten omien osakkeiden luovutus on osakeyhtiölain mukainen osakeanti. Näin on, vaikka sulautumisessa vastaanottava yhtiö ei myöskään saa sulautuvan yhtiön osakkeita, vaan varat ja velat ainoastaan siirtyvät yhtiöön yleisseuraannolla.<sup>162</sup> Huomionarvoista on, että osakemerkintää ei kuitenkaan pidetä käsitteellisesti luovutuksena, minkä vuoksi sen ei katsota myöskään kuuluvan varainsiirtoverolain soveltamisalaan.

Lain valmisteluaineistossa kyseistä epäyhdenmukaisuutta ja varainsiirtoverolain muuttamatta jättämistä perusteltiin varainsiirtoverotuksen puhtaasti fiskaalisella luonteella sekä sillä, että varainsiirtoverotus poikkeaa monessa suhteessa tuloverotuksesta. Laki muutokseen liittyvässä asiantuntijakuulemisessa esitettiin, että omien osakkeiden luovutuksista perittävistä varainsiirtoverosta tulisi luopua, jotta osakkeiden yleisempi käyttö

---

<sup>159</sup> Penttilä 2013, s. 221.

<sup>160</sup> 1077/2008 Laki elinkeinotulon verottamisesta annetun lain muuttamisesta, aihetta käsitellyt laajemmin esimerkiksi Immonen 2007.

<sup>161</sup> Varainsiirtoverolaki 15 § 4 momentin mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettavasulautumisen tai jakautumisen perusteella vastikkeena saamistaan uusista osakkeista. Jo olemassa olevista osakkeista varainsiirtovero täytyy kuitenkin maksaa.

<sup>162</sup> Penttilä 2013, s. 221.

vastikkeena yritysjärjestelyissä mahdollistuisi. Esityksen vaikutuksia pidettiin kuitenkin niin huomattavina, että jo yksin näistä syistä ei pidetty mahdollisena puuttua omien osakkeiden varainsiirtoverotukselliseen kohteluun.<sup>163</sup> Käytännössä lopputulos on siis se, että vaikka mahdollisuus omien osakkeiden antamiseen annettiin elinkeinoverolaissa, ei omia osakkeita kuitenkaan tulla käyttämään vastikkeena niiden varainsiirtoverotuksellisesta kohtelusta johtuen. Näin ollen eri verolajien epäyhdenmukaisuuden voitiin katsoa estävän lakimuutoksen perimmäisen tarkoituksen, yritysjärjestelyiden joustavammaksi tekemisen.<sup>164</sup>

Myös kirjallisuudessa on katsottu, että omien osakkeiden luovutus tulisi säätää varainsiirtoverovapaaksi, koska osakeyhtiölain mukaan kyseessä on osakeanti<sup>165</sup>. Toisaalta oikeustilaa on myös puollettu ja perusteltu sillä, että verovapaus saattaisi johtaa varainsiirtoveron kiertämiseen, sillä verovapauden myötä yhtiö voisi toimia välikätenä osakkeenomistajien välisissä kaupoissa hankkimalla osakkeet ja luovuttamalla ne sitten edelleen samaan hintaan.<sup>166</sup> Käytännössä tällaista vaaraa tuskin kuitenkaan olisi, sillä yhtiö on varainsiirtoverovelvollinen omien osakkeidensa hankinnasta, jonka vuoksi veron määrä olisi yhtä suuri kuin suorassa osakkeenomistajien välisessä kaupassa. Näin ollen omien osakkeiden luovutukset tulisikin säätää varainsiirtoverovapaiksi, jotta kaikki osakeannit olisivat samassa asemassa eikä verolajien välistä, hyvälle verojärjestelmälle haitallista, epäsymmetriaa esiintyisi.<sup>167</sup>

Hieman toisenlaisesta näkökulmasta tarkasteltuna eräänä verolakien keskinäistä symmetriaa koskevana näkökohtana voidaan nostaa esiin myös varainsiirtoveropohjan ja luovutusvoittoverotuksen välille aiheutuva laskennallinen epäsymmetria. Verohallinnon julkaisemassa luovutusvoittojen verotusta käsittelevässä ohjeessa luovutusvoiton laskemisen osalta todetaan, että vaikka asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksista suoritettavaan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen on 1.3.2013 lähtien luettu mukaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, ei kyseistä yhtiölainaosuutta kuitenkaan lueta mukaan osakkeiden luovutushintaan syntyvää luovutusvoittoa laskettaessa, vaikka yhtiölainaosuus onkin luettu 1.3.2013 alkaen mukaan va-

---

<sup>163</sup> VaVM23/2008, s. 9.

<sup>164</sup> Penttilä 2013, s. 222.

<sup>165</sup> Näin esimerkiksi Immonen – Lindgren 2009, s. 249 – 250.

<sup>166</sup> Valtiovarainministeriö 2006, s. 142.

<sup>167</sup> Nykänen 2007, s. 51.

rainsiirtoveronalaiseen kauppahintaan<sup>168</sup>. Osakkeiden varainsiirtoveropohjaa laskettaessa huomioon otettavaksi tulee siis huomattavasti laajempi skaala eriä kuin vastaavista osakkeista syntyvää veronalaista luovutusvoittoa laskettaessa.

Vaikka varainsiirtoverolain uudistuksen myötä muuttunut yhtiölainaosuuden käsittelyä koskeva tulkinta onkin lisännyt verovelvollisten yhdenmukaista kohtelua yhdenmukais-  
tamalla suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön verokohtelua ja näin ollen osaltaan parantanut verotuksen neutraliteettia, voidaan verotuskohtelun kuitenkin nähdä yhä olevan tarpeettoman monimutkainen yksittäisen verovelvollisen näkökulmas-  
ta tarkasteltuna. Yhtiölainaosuuden käsittelyn voidaan nähdä olevan omiaan vaikeutta-  
maan samasta luovutuksesta laskettavan veronalaisen luovutusvoiton sekä vastaavasti  
varainsiirtoveropohjaan luettavan veronalaisen vastikkeen määrää sekä aiheuttamaan  
näin etenkin monimutkaisemmissa tilanteissa tarpeettomia epäselvyyksiä asianmukaisen  
veropohjan ja edelleen maksettavan veron määrän määrittämiselle. Tutkielman rajauk-  
sen vuoksi yhtiölainaosuuden varainsiirtoveropohjaan lukemiseen ja luovutusvoiton  
laskemiseen ei kuitenkaan ole relevanttia syventyä tässä vaiheessa tämän tarkemmin.

Myös EU-oikeuden vaikutukset sekä kansainvälinen ulottuvuus on huomioitava Suo-  
men verolakeja säädettyessä. On tärkeää, että kansalliset verolait ovat riittävän yhden-  
mukaisia erityisesti muiden EU-valtioiden kuin verolakien kanssa. Erityisesti arvon-  
lisävero on pitkälti harmonisoitua ja myös muiden verolajien osalta erilaiset direktii-  
vit ja ohjeistukset sekä verosopimukset sääntelevät melko pitkälti sisäistä lainsäädäntö-  
ämme. Myös esimerkiksi OECD:n antamat verolainsäädäntöä ja verosopimuksia koske-  
vat suositukset on syytä ottaa huomioon kansallisia verolakeja säädettyessä. Verolain  
säädännön ollessa olennaisilta osiltaan riittävän yhdenmukaista, voidaan esimerkiksi  
kaksinkertaista verotusta ehkäistä ja vastaavasti estää tilanteita, joissa tuloa ei veroteta  
yhdenkään valtion toimesta. Muihin verolajeihin verrattuna varainsiirtoverotus on kui-  
tenkin kansainvälisesti poikkeuksellisen vähän, mikäli lainkaan, säädeltyä ja eri valtioi-  
den säännökset poikkeavat suuresti toisistaan niin veropohjan kuin veroasteenkin osalta.  
Esimerkiksi Ruotsissa arvopaperit ja niiden luovutukset eivät lähtökohtaisesti ole lain-  
kaan varainsiirtoverotuksen piirissä<sup>169</sup>.

---

<sup>168</sup> Verohallinto 2015b, 5.1. Luovutushinta. Aihepiiriä käsitelleet lisäksi tarkemmin esimerkiksi Nykänen – Råbinä 2013, s. 66 ss.

<sup>169</sup> Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, 1 §.



## 8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Yritysrakenteet eivät ole ikuisia, vaan rakenteita muutetaan usein tavoiteltaessa toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaampaa rakennetta. Olennaisena osana yrityksen, tai laajemmalla tasolla konsernin, tehokkuuteen kuuluu myös erilaisten toimintaan sitoutuneiden varojen tehokas hallinta. Usein toiminnan kannalta tehokkainta on esimerkiksi kiinteistöomistuksen eriyttäminen, sillä toimitilat eivät useinkaan ole keskeisessä asemassa yrityksen varsinaisen toiminnan kannalta, vaan resursseja halutaan keskittää varsinaisen liiketoiminnan kehittämiseen. Kansainväliset ja kotimaiset kiinteistösijoittajat ovat olleet omiaan edesauttamaan kyseistä kehitystä.<sup>170</sup> Kiinteistöjen eriyttäminen muusta yrityksen liiketoiminnasta vaatii erilaisten yritysjärjestelyiden tekemistä, jolloin myös varainsiirtoverotukselliset kysymykset nousevat keskeisiksi järjestelyjen toteutusta suunniteltaessa. Yritysjärjestelyjen suorittaminen ei kuitenkaan ole itseisarvo, vaan ainoastaan apuväline toimivamman ja tehokkaamman operatiivisen rakenteen saavuttamiseksi. Näin ollen myöskään järjestelyistä aiheutuvat transaktiokustannukset, varainsiirtovero mukaan lukien, eivät saisi nousta tarpeettoman korkeiksi ja näin ollen edelleen vaikuttaa liiallisesti yritysten tekemiin liiketoiminnallisiin valintoihin.

Kuten tutkielmassa on huomattu, aiheuttavat varainsiirtoverolain uudistukset toisinaan melko kiperiäkin tulkintatilanteita. Varainsiirtoverolain 20 § 1 momentin sanamuodon osalta ongelmallisiksi nousevat suorituksen ja suoritusvelvoitteen käsitteet sekä kysymys siitä, milloin näiden voidaan luovutustilanteessa katsoa tulevan myyjän hyväksi. Lain 20 § 3 momentin osalta ongelmia aiheuttaa puolestaan kiinteistöyhtiön käsitteen määrittely. Uutena varainsiirtoverolakiin sisällytetty ulkomaisten arvopaperien varainsiirtoveronalaisuutta käsittelevän 18 § 2 momentilla on puolestaan ollut huomattava vaikutus yritysten perinteisiin kiinteistöomistuksen hankinta- ja omistusrakenteisiin sekä niiden varainsiirtoverokohteluun.

Tutkielmassa käsiteltyjen säännösten lisäksi myös varainsiirtoverolain 20 § 4 momentti sekä siihen liittyvät käytännön määrittely- ja soveltamisongelmat olisivat olleet hedelmällinen tutkimuskohde. Momentin sisällön laajuuden sekä siihen liittyvien ongelmien moninaisuuden vuoksi aihepiirin käsittely jouduttiin kuitenkin rajaamaan tämän tutkielman ulkopuolelle tutkielman laajuudellisista syistä. Mielenkiintoisia tulkintakysy-

---

<sup>170</sup> Järvenoja 2007a, s. 328.

myksiä voidaan nähdä liittyvän ainakin yhtiölainan kohdistamiseen sekä yhtiölainan luonteeseen ja yhtiölainaksi luettavien erien määrittelyyn<sup>171</sup>. Myös varainsiirtoverolain 20 § 5 momentissa säännelty ja ongelmalliseksi muodostunut rakentamisajan käsite on jouduttu rajaamaan tutkielman ulkopuolelle käsitteeseen liittyvistä moninaisista määrittelyongelmista huolimatta.<sup>172</sup> Kyseisten momenttien syvällisemmälle tarkastelulle ja tutkimukselle olisikin vallitsevan oikeustilan selvittämiseksi selkeä tarve.

Niin tutkielmassa käsiteltyjen kuin käsittelemättömienkin momenttien osalta on kuitenkin selvää, että ennen uudistetuista säännöksistä saatavaa laajempaa oikeuskäytäntöä, tulevat tulkintaongelmat olemaan verrattain yleisiä. Jonkin verran oikeuskäytäntöä on saatu, mutta uudistettujen säännösten avoimesta luonteesta johtuen tulkintaongelmat tulevat olemaan ajankohtaisia vielä kauan, sillä alati muuttuvien rahoitusjärjestelyiden myötä esimerkiksi varainsiirtoverolain 20 § 1 momentin suoritus ja suoritusvelvoite tulevat olevaan vaikeasti määriteltävissä ja rajattavissa. Tämä tosin on todennäköisesti ollut myös lainsäätäjän tarkoitus veron fiskaalisen tavoitteen saavuttamiseksi sekä verokertymän turvaamiseksi ja veronkierron mahdollistamisen ehkäisemiseksi. Verovelvollisten näkökulmasta oikeusvarmuuden voidaan kuitenkin nähdä olevan puutteellisella tasolla huomioiden varainsiirtoverotuksen luonteen oma-aloitteisesti toimitettavana verona. Kohtuullisen oikeusvarmuuden puutteen voidaan nähdä olevan myös ristiriidassa hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkien kanssa.

Huomioon on kuitenkin otettava se tosiseikka, että alati muuttuvien yritysrakenteiden ja erilaisten rahoitusjärjestelyiden maailmassa mahdollisia tulevia ongelmatilanteita ei ole mahdollista määritellä lähellekään tyhjentävästi. Tämä tuskin olisi tarpeellistakaan tehokkuuden näkökulmasta tarkasteltuna. Täydellistä, kaikki mahdolliset skenaariot huomioonottavaa, lakia ei ole olemassakaan, sillä kaikkia tulevaisuuden tapahtumia ei pystytä, eikä usein ole edes mahdollista, ennustaa. Toisaalta, mikäli ennustaminen olisi mahdollista, olisi olosuhteiden toteutuminen monessa tapauksessa kuitenkin niin epätodennäköistä, että skenaarioiden yksityiskohtainen huomioiminen lainvalmistelussa ja

---

<sup>171</sup> Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden verotusta on käsitelty tarkemmin myös Verohallinnon 9.9.213 antamassa ohjeessa Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoverotus.

<sup>172</sup> Tarkemmin rakentamisajan käsitteestä ja sen määrittelyongelmista kirjoittanut esimerkiksi Torkkel 2015. Käytännössä ongelmalliseksi on muodostunut ainakin rakentamisajan ja sitä edeltävän ajan sekä rakentamisvaiheen välinen rajanveto samoin kuin asuntokauppalain (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843) asema varainsiirtoverotuksellisia käsitteitä määriteltäessä.

edelleen varsinaisessa lakitekstissä olisi tarpeetonta. Lisäksi on huomioitava, että mitä dynaamisemmasta oikeudenalasta on kyse, sitä epätäydellisemmäksi lain sanamuoto tulee vääjäämättä jäämään mahdollisiin tuleviin asiantiloihin varauduttaessa.<sup>173</sup>

Juurikin tästä syystä myös varainsiirtoverolain uudistetut säännökset ovat jääneet osittain hyvin avoimiksi. Tulevaisuudessa kehittyviin ja muuttuviin rakenteisiin ja järjestelyihin voidaan varautua ja verokertymä edelleen turvata sisällyttämällä lakiin riittävän avoimia määritelmiä, joiden avulla myös tulevat järjestelyt saadaan luetuksi mukaan varainsiirtoveron piiriin. Samalla myös verovelvollisten veronkiertomahdollisuuksia onnistutaan rajaamaan jättämällä tulkinta niin avoimeksi, että sen piiriin kuuluvia järjestelyitä tai suorituksia ei voida liian helposti kiertää veronvälttämistarkoituksessa. Myös oikeuskirjallisuudessa määritelmien avoimuutta on perusteltu erityisolosuhteiden runsaudella sekä sillä, että joustavat normit tarjoavat paremmat mahdollisuudet puuttua ei-toivottuihin lainkiertämisyrittäisiin<sup>174</sup>. Erityisolosuhteiden runsaudesta huolimatta hyvän verojärjestelmän tunnusmerkkien mukaista olisi tästä huolimatta säilyttää lainsäädännön kohtuullinen ennakoitavuus. Erityisesti varainsiirtoverotuksen näkökulmasta ennakoitavuus nousee olennaiseksi veron oma-aloitteisen luonteen vuoksi.

Varainsiirtoverolakia tarkasteltaessa kyseinen olennaiseksi kysymykseksi muodostuu myös järjestelmän kansainvälinen kilpailukyky. Verotuksen ollessa kansainvälisesti neutraalia, eivät yritykset valitse yhtiöidensä sijoittautumisvaltioita verotuksellisiin syihin perustuen<sup>175</sup>. Käytännössähän kansainvälisesti veroneutraalia verojärjestelmää ei kuitenkaan ole olemassa, vaan verojärjestelmien erilaisuudesta johtuen sijoittautuminen tiettyyn valtioon tai valtioihin saavutetaan usein väistämättä tietynlaista etua toiseen valtioon sijoittautumiseen verrattuna. Varainsiirtoverotuksen näkökulmasta olisi kuitenkin tärkeää varmistaa lainsäädännön aiheuttamien kustannusten kohtuullisuus muihin verojärjestelmiin nähden, sillä kohtuuttoman suuriksi kasvavat kustannukset ovat omiaan vähentämään esimerkiksi ulkomaisten yhtiöiden investointihalukkuutta. Tämä puolestaan heijastuu välittömästi Suomen kansainväliseen kilpailukykyyn ja houkuttelevuuteen sijoituskohteena. Myös verojärjestelmän ennakoitavuuden voidaan nähdä vaikuttavan positiivisesti verojärjestelmän kansainväliseen kilpailukykyyn yhdessä toimivan

---

<sup>173</sup> Määttä 2011, s. 35.

<sup>174</sup> Määttä 2011, s. 35 ja 39.

<sup>175</sup> Ranta – Lassila 2002, s. 152.

hallintojärjestelmän kanssa<sup>176</sup>. Varainsiirtoverolain uudistuksia tarkasteltaessa havaitaan vielä jonkin verran olevan matkaa kansainvälisesti kilpailukykyiseen lainsäädäntöön.

Tarkasteltaessa vuonna 2013 voimaantulleita säännöksiä mielenkiintoiseksi seikaksi muodostuu vuosittaisen varainsiirtoverokertymän muutos. Vaikka lakiuudistuksella pyrittiin laajentamaan varainsiirtoveropohjaa sekä kiinteistöyhtiöiden osalta myös kasvattamaan veroprosenttia, eivät muutokset vuotuiseen varainsiirtoveron kokonaiskertymään ole olleet keskimäärin kovinkaan suuria. Alla esitetyssä taulukossa esitetään kootusti varainsiirtoveron vuotuinen kertymä sisältäen Verohallinnon tilastotietokannan mukaisen vuosittaisen toteutuneen kertymän sekä valtion talousarvio- ja lisätalousarvioesityksiin perustuvan budjetoidun vuosittaisen kertymän.

**Taulukko 1 – Varainsiirtoveron vuotuinen kertymä 2011 – 2015**

€'m	2011	2012	2013	2014	2015
Toteutunut kertymä	547	585	592	706	744
Budjetoitu kertymä	550	540	606	581	614
Toteuman muutos edellisvuoteen	-	38	7	114	38

Lähde: Valtion talousarvio- ja lisätalousarvioesitykset 2011 – 2012, (<http://budjetti.vm.fi>) ja Verohallinnon tilastotietokanta (<http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/>).

Esityksestä on huomattavissa, että veron vuotuinen kertymä on toki kasvanut lakimuutoksen voimaantulon jälkeen. Huomionarvoista kuitenkin on, että uudistusten voimaantulovuonna 2013 kokonaiskasvu on esimerkiksi ollut ainoastaan seitsemän miljoonaa euroa ja verokertymä on uudistusten voimaantulosta huolimatta jäänyt alle budjetoidun. Vuosina 2014 ja 2015 verokertymä on kuitenkin puolestaan kasvanut huomattavasti edellisiin vuosiin verrattaessa. Vuodelle 2014 laaditun lisätalousarvion mukaan kertymän huomattavasta kasvusta lähes puolet selittyy kuitenkin suurella 2014 toteutuneella kiinteistökaupalla<sup>177</sup>. Verohallinnon tilastotietokannan mukaan myös vuoden 2015 aikana on toteutunut huomattava luovutus, sillä kesäkuun 2015 varainsiirtoverokertymä on ollut lähes kaksinkertainen muiden kuukausien vastaaviin kertymiin verrattaessa<sup>178</sup>.

<sup>176</sup> Myrsky 2013b, s. 134.

<sup>177</sup> Vuoden 2014 III lisätalousarvio 969/2014 ja vastaava HE 207/2014.

<sup>178</sup> Verohallinto 2016, Verotulojen kehitys, 1. Verokertymä ja palautukset.

Varainsiirtoverolain uudistusta suunniteltaessa uudistusten arvioitiin kasvattavan vuotuista varainsiirtoverokertymää noin 80 miljoonaa euroa<sup>179</sup>. Tarkasteltaessa verokertymän kehitystä tarkemmalla tasolla on huomattavissa, että kokonaiskertymän epätasaisesta ja jonkin verran tavoitteista jäävästä muutoksesta huolimatta varsinaisten uudistusten osalta varainsiirtoveron vuosittainen kertymä on tosiasiaassa kasvanut keskimäärin noin 55 – 80 miljoonalla eurolla. Kiinteistö ja asunto-osakekaupoista saatu verokertymä ei tarkastelussa olevien vuosien aikana ole merkittävästi kasvanut, vaan kyseisten luovutusten muodostama verokertymä on vuositasolla muodostanut karkeasti ottaen noin neljä viidesosaa koko varainsiirtoverokertymästä<sup>180</sup>. Muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksista saatavan varainsiirtoverotuoton voidaan sen sijaan nähdä vaihtelevan vuositasolla varsin voimakkaasti. Parhaimmillaan vaihtelua on voinut kertyä vuositasolla jopa 50 %. Käytännössä verokertymän vaihteluiden voidaan siis nähdä muodostuvan suurimmaksi osaksi yritysten toteuttamien yritysjärjestelyiden volyyymien muutoksista kiinteistöistä ja asunto-osakkeista saatavan verotuoton pysyessä kohtalaisen vakaana ja ennustettavana vuodesta toiseen.<sup>181</sup>

Kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä yllä esitetystä luvuista ei kuitenkaan voida tehdä huomioiden lakimuutosten toistaiseksi suhteellisen lyhyt voimassaoloaika sekä vuoden 2015 valtion tilinpäätöksen vahvistamattomuus. Vahvistettujen tilinpäätösten ja verokertymätilastojen sekä laadittujen talousarvioiden perusteella voidaan kuitenkin todeta, että suurilla yksittäisillä luovutuksilla on usein huomattavakin vaikutus vuosittaisen kokonaiskertymän määrään. Kertymän suhteellisen suuret vuosittaiset vaihtelut osaltaan vaikeuttavat lakiin kirjattujen uudistusten tosiasiallisten verovaikutusten arviointia. Lukujen perusteella tosiasia kuitenkin on, että verokertymän kokonaiskertymä ei ole kasvusta huolimatta yltänyt aivan ennustettujen lukemien tasolle. Samanaikaisesti hallinnollisen taakan ja lain soveltamisesta aiheutuvien kustannusten niin verovelvollisten kuin veronsaajankin osalta voidaan nähdä kasvaneen. Myös Suomen houkuttelevuuden investointi- ja sijoittautumiskohteena voidaan nähdä osin kärsineen lakimuutoksen mu-

---

<sup>179</sup> HE 125/2012, s. 20.

<sup>180</sup> Kiinteistökaupoista maksettavan varainsiirtoveron määrä on vaihdellut tarkasteluperiodin aikana noin 304 – 338 miljoonan euron välillä ja vastaavasti asunto-osakekaupoista maksettavan varainsiirtoveron määrä on tarkasteluperiodilla vaihdellut noin 160 – 200 miljoonan välillä.

<sup>181</sup> Tiedot perustuvat Verohallinnon tilastotietokantaan (<http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/>), Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoon (<http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>) sekä Tilastokeskuksen asunto-osakkeiden hintatietoihin (<http://www.stat.fi/til/ashi/tup.html>).

kanaan tuomista, joiltakin osin hyvin ennakoimattomistakin, lain tulkinta- ja soveltamisongelmista. Esimerkkinä voidaan mainita muun muassa varainsiirtoverolain uudistettuun 20 § 1 momenttiin sisältyvät, soveltamiskäytännössä hyvin avoimiksi jääneet, suorituksen ja suoritusvelvollisuuden käsitteet.

Hallinnollisen taakan ja verokertymän lisäksi myös lakiuudistuksen laajempia yhteiskunnallisia vaikutuksia on syytä tarkastella tarkemmin. Kansainvälisellä tasolla keskustelua on käyty runsaasti liittyen esimerkiksi kansalaisten muuttoalttiuteen ja asumisratkaisuihin sekä näiden mukanaan tuomiin epätarkoituksenmukaisiin asumis- sekä työs-kentelyjärjestelyihin<sup>182</sup>. Kyseessä on siis varainsiirto- ja leimaverotuksen kansallisesta luonteesta, sekä melko heikosta kansainvälisestä vertailtavuudesta huolimatta varsin globaali ilmiö, jonka vaikutukset heijastuvat, vaikkakin hieman erilaisina, lähes kaikissa valtioissa. Tärkeänä voidaankin näin ollen pitää sitä, ettei lainsäädäntö saisi liiallisesti vaikuttaa transaktioiden toteuttamisherkyyteen Suomessa, sillä muutoin kilpailevat sijoituskohteet voidaan nähdä jatkuvasti houkuttelevimmiksi. Lainsäädännön ei näin ollen tulisi kohtuuttomasti haitata kansainvälistä kilpailukykyä varainsiirtoverotuksen fiskaalisten tavoitteiden etusijaisuudesta huolimatta.

---

<sup>182</sup> Esimerkiksi varainsiirtoverotuksen yhteiskunnallisia vaikutuksia Isossa-Britanniassa ovat VATT:lle tekemässään tutkimuksessa analysoineet Lyytikäinen – Hilber 2013.