



HELSINGIN YLIOPISTO
OIKEUSTIETEELLINEN TIEDEKUNTA

Suoritukset ja suoritusvelvoitteet varainsiirtoveron perusteessa

Helsingin yliopisto

Oikeustieteellinen tiedekunta

Vero-oikeus

Oikeustieteen maisterintutkielma

Johanna Vihtonen

Ohjaaja Kristiina Äimä

Marraskuu 2021



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

Tiivistelmä

Tiedekunta: Oikeustieteellinen tiedekunta

Koulutusohjelma: Oikeustieteen maisterin koulutusohjelma

Opintosuunta: Vero-oikeus

Tekijä: Johanna Vihtonen

Työn nimi: Suoritukset ja suoritusvelvoitteet varainsiirtoveron perusteessa

Työn laji: Maisterintutkielma

Kuukausi ja vuosi: Marraskuu 2021

Sivumäärä: XII + 70

Avainsanat: varainsiirtovero, veron peruste, suoritus, suoritusvelvollisuus, yhtiölaina

Ohjaaja tai ohjaajat: Kristiina Äimä

Säilytyspaikka: Helsingin yliopiston kirjasto

Tiivistelmä:

Tutkielmassa tarkastellaan varainsiirtoverolain säännöstä veron perusteesta arvopaperien luovutuksessa. Arvopaperien veron perustetta koskevaa säännöstä on muutettu vuonna 2013 ja korkein hallinto-oikeus on antanut säännöksen tulkinnasta verotuskäytäntöä muuttaneet vuosikirjaratkaisut vuonna 2019. Tutkielmassa tarkastellaan vuosikirjaratkaisujen avulla veron perusteen määrittämistä suoritusten ja suoritusvelvollisuuksien osalta. Lisäksi tutkielmassa tutkitaan yhtiölainaa koskevan erityissääntelyn vaikutusta veron perusteen määrittämisessä, sekä myös rakentamisaikana tapahtuvien kiinteistöyhtiöiden arvopaperien luovutusten erityissääntelyä veron perusteen määrittämisessä.

Suorituksen ja suoritusvelvoitteen lukemista veron perusteeseen tulee tarkastella kolmen edellytyksen kannalta; suoritusta tai suoritusvelvoitetta koskevan ehdon tulee olla osa arvopaperin luovutuksesta laadittua luovutussopimusta, suoritus tai suoritusvelvoite on tehty luovutuksenantajalle tai mikäli suoritus tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen on tehty muulle kuin luovutuksenantajalle, suoritus tulee luovutuksenantajan hyväksi välittömästi tai välillisesti. Yhtiölainaa koskevan sääntelyn osalta varainsiirtoverotus perustuu asunto- ja kiinteistöyhteisöjä koskevaan yksityisoikeudelliseen sääntelyyn. Yhtiölainalla voidaan käsittää tarkoittavan sellaista yhtiön lainaa, josta aiheutuvia menoja voidaan kattaa asunto-osakeyhtiölain 3:3.2:n mukaisella pääomavastikkeella. Yhtiölainaa koskeva varainsiirtoverosääntely soveltuu siten kiinteistöyhtiöihin, joilla on sellaista lainaa, josta aiheutuvia kustannuksia voidaan kattaa asunto-osakeyhtiölain pääomavastikkeella. Pääomavastikkeella voidaan kattaa sellaisia menoja, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Yhtiölainan lukeminen veron perusteeseen edellyttää lisäksi, että luovutettaviin osakkeisiin voidaan kohdistaa osuus yhtiön lainoista, osakkeenomistajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa kohdistettu osuus, tai osuus on tosiasiallisesti maksettu pois.

Sisällys

Lyhenteet	III
Lähteet	IV
Virallisaineisto.....	IV
Hallituksen esitykset.....	IV
Valiokuntamietinnöt ja -lausunnot	IV
Verohallinnon ohjeet	V
Muu virallisaineisto	V
Kirjallisuus ja artikkelit	V
Oikeustapaukset.....	X
Korkein hallinto-oikeus	X
Hallinto-oikeudet	XI
Keskusverolautakunta.....	XII
Muut lähteet.....	XII
1. Johdanto.....	1
1.1 Johdatus aiheeseen	1
1.2 Tutkimuskysymys ja aiheen rajaus	3
1.3 Metodi ja lähdeaineisto	4
1.4 Tutkielman rakenne	6
2. Varainsiirtoverotuksesta yleisesti	8
2.1 Yleistä varainsiirtoverosta	8
2.2 Verovelvollisuuden syntyminen	10
2.3 Varainsiirtoverotuksen ja yksityisoikeuden suhteesta yleisesti	12
2.4 Tutkimuksen kannalta keskeiset oikeusperiaatteet	16
2.4.1 Legaliteettiperiaate	16
2.4.2 Yhdenvertaisuusperiaate.....	18
3. Liike- ja kiinteistöyhteisöt sekä niiden erityispiirteet	20

3.1	Suoritus ja suoritevelvollisuus siviilioikeudellisesti.....	20
3.2	Liike- ja kiinteistöyhteisöt	21
3.3	Yhteisömuotoihin liittyvistä suoritusvelvollisuuksista.....	24
4.	Varainsiirtoveron peruste	26
4.1	Varainsiirtoveron perusteesta yleisesti	26
4.2	Varainsiirtoveron peruste kiinteistössä.....	30
4.3	Leimaverotuksen aikainen oikeustila ja varainsiirtoverotus ennen vuotta 2013 ..	31
5.	Suorituksen ja suoritusvelvoitteen käsite arvopaperien luovutuksessa.....	35
5.1	Veron peruste arvopaperien luovutuksissa	35
5.2	Ehto on ollut osa luovutussopimusta	36
5.3	Suoritus tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen	37
5.4	Luovuttajan hyväksi tulo	43
6.	Eryityssäännös yhtiölainojen lukemisesta varainsiirtoveron perusteeseen	46
6.1	Yhtiölainasta	46
6.1.1	Kiinteistöyhtiön määritelmä	48
6.1.2	Velan kohdistaminen osakkeisiin	52
6.1.3	Osakkeenomistajan oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainoihin kohdistettu osuus tai tosiasiallinen velan maksaminen	55
6.2	Yhtiölainojen lukeminen veron perusteeseen rakentamisaikana tapahtuvassa luovutuksessa.....	56
7.	Johtopäätökset	62
7.1	Suoritusten ja suoritusvelvollisuuksien arvioinnista.....	62
7.2	Verotuskäytännön muuttumisesta.....	64
7.3	Yhtiölainasta	66
7.4	Rakentamisaikaisista luovutuksista	68
7.5	Lopuksi	69

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki 843/1994
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968
HAO	Hallinto-oikeus
Isännöitsijätodistusasetus	Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta- alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010)
KHO	Korkein hallinto-oikeus
MK	Maakaari 540/1995
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
Muutoslaki	Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta 991/2012
OYL	Osakeyhtiölaki 624/2006
PL	Suomen perustuslaki 731/1999
Takauslaki	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999
TVL	Tuloverolaki 1535/1992
VML	Laki verotusmenettelystä 1558/1995
VSVL	Varainsiirtoverolaki 931/1996

Lähteet

Virallisaineisto

Hallituksen esitykset

- HE 14/1994 vp Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi 14/1994 vp.
- HE 121/1996 vp Hallituksen esitys eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi 121/1996 vp.
- HE 1/1998 vp Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi Suomen Hallitusmuodoksi 1/1998 vp.
- HE 24/2009 vp Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp.
- HE 125/2012 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta 125/2012 vp.
- HE 185/2012 vp Hallituksen esitys eduskunnalle osuuskuntalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 185/2012 vp.
- HE 97/2017 vp Hallituksen esitys eduskunnalle veronkannon, verotuksen toimittamisen ja eräiden seuraamusmaksujen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi 97/2017 vp.

Valiokuntamietinnöt ja -lausunnot

- VaVM 24/1993 vp Valtiovarainvaliokunnan mietintö n:o 24 hallituksen esityksen johdosta laiksi leimaverolain muuttamisesta.
- PeVL 46/2004 vp Perustusvaliokunnan lausunto 46/2004 vp hallituksen esitys laiksi väylämaksulain muuttamisesta.
- VaVM 33/2012 vp Valtiovarainvaliokunnan mietintö 33/2012 vp hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Verohallinnon ohjeet

Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa. Antopäivä 28.1.2020, diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020. Voimassa toistaiseksi.

Verohallinnon ohje verotuksen toimittamisen periaatteista. Antopäivä 25.3.2018, diaarinumero VH/1115/00.01.00/2019.

Verohallinnon ohje pääomalainojen ja muiden yhtiöille annettujen lainojen luovutuksista ja menetyksistä tuloverotuksessa. Antopäivä 10.10.2018, diaarinumero VH/1746/00.01.00/2019. Voimassa toistaiseksi.

Muu virallisaineisto

Hallituksen vuosikertomus 2020. Valtioneuvoston julkaisuja 2021:31, Helsinki 2021.

Saatavilla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163061>.

Kirjallisuus ja artikkelit

- | | |
|---------------------|--|
| Aarnio 1989 | Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria: yleisen oikeustieteen oppikirja. Porvoo, WSOY 1989. |
| Aarnio 1997 | Aarnio, Aulis: Oikeussäännön systematisointi ja tulkinta. Teoksessa Minun metodini, toimittanut Juha Häyhä, sivut 35–36. Helsinki, WSOY 1997. |
| Ahopelto 2015 | Ahopelto, Joose: Liikeosakkeiden varainsiirtoverotus – erityisesti vuoden 2013 lakimuutoksen näkökulmasta. Acta Legis Turkuensia 2015, sivut 113–142. |
| Engblom et al. 2020 | Engblom, Ari – Frände, Joakim – Holla, Jyrki – Järvinen, Jussi – Kokko, Aki – Lepistö, Markku – Nieminen, Kati – Noras, Janette – Paronen, Vesa – Sandelin, Eric – Torkkel, Timo – Äimä, Kristiina: Elinkeinoverotus 2020. Edita 2020. |

- Hallberg et al. 2005 Hallberg, Pekka – Karapuu, Heikki – Ojanen, Tuomas – Scheinin, Martin – Tuori, Kaarlo – Viljanen, Veli-Pekka: Perusoikeudet. Päivitetty verkkoteos. Helsinki, Talentum Media 2005.
- Hietala – Pettersson 2013 Hietala, Raimo – Pettersson, Harri: Muuttuneet varainsiirtoverolain säännökset ja niiden tulkinta. Verotus 2013, sivut 245–253.
- Hirvonen 2011 Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 2011.
- Immonen et al. 2011 Immonen, Raimo – Ossa, Jaakko – Villa, Seppo: Osakeyhtiön pääoman hallinta: osakeyhtiö-, kirjanpito- sekä verolainsäädännön rajapinta muodostettaessa ja järjestettäessä yhtiön pääomaa sekä jaettaessa yhtiön varoja. Helsinki, Talentum 2011.
- Jauhiainen et al. 2010 Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo – Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki, Talentum 2010.
- Juusela 2018 Juusela, Janne: Legalityperiaate vero-oikeudessa. Defensor Legis 4/2018, sivut 449–467.
- Jyränki – Husa 2012 Jyränki, Antero – Husa, Jaakko: Valtiosääntöoikeus. Kauppakamari 2012.
- Järvenoja 2013 Järvenoja, Markku: Henkilöyhtiön oikeusasema tuloverotuksessa: vero-oikeudellinen tutkimus vero-oikeuden ja yhtiöoikeuden suhteesta henkilöyhtiön omaan pääomaan liittyvissä oikeustoimissa. Väitöskirja. Lakimiesliiton kustannus 2013.

- Kasso 2010 Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki, Talentum 2010.
- Knuutinen 2009 Knuutinen, Reijo: Muoto ja sisältö vero-oikeudessa - erityistarkastelussa rahoitus- ja sijoitusinstrumentit. Väitöskirja. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2009.
- Knuutinen 2015 Knuutinen, Reijo: Legaliteettiperiaate vero-oikeudessa. Lakimies 6/2015, sivut 811–833.
- Kyläkallio et al. 2003 Kyläkallio, Juhani – Iiro, Olli – Kyläkallio, Kalle: Asunto-osakeyhtiö. Helsinki, Edita 2003.
- Kyläkallio et al. 2017a Kyläkallio, Juhani – Iiro, Olli – Kyläkallio, Kalle: Osakeyhtiö I. Helsinki, Edita 2017.
- Kyläkallio et al. 2017b Kyläkallio, Juhani – Iiro, Olli – Kyläkallio, Kalle: Osakeyhtiö II. Helsinki, Edita 2017.
- Lönnblad 2019 Lönnblad, Siru: Veron kiertämisen estäminen muuttuvassa toimintaympäristössä. Verotus 1/2019, sivut 62–74.
- Makkonen 1981 Makkonen, Kaarle: Oikeudellisen ratkaisutoiminnan ongelmia: rakenneanalyttinen tutkimus. Helsinki, Lainopillinen ylioppilastiedekunta 1981.
- Määttä 2007 Määttä, Kalle: Veropolitiikka: teoria ja käytäntö. Helsinki, Edita 2007.
- Määttä 2017 Määttä, Kalle: Vero-oikeuden perusteet. Helsinki, Kauppakamari 2017.
- Nevala 2016 Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. Helsinki, Talentum Pro 2016.
- Niemi 2016 Niemi, Matti: Maakaaren järjestelmä I, Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Helsinki, Talentum 2016.

- Norros 2018 Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Helsinki, Alma Talent 2018.
- Pikkujämsä 2001 Pikkujämsä, Mikko: Oikeusperiaatteet ja arvonlisäverotus Kiinteistöalalla. Helsinki, Kauppakaari 2001.
- Puronen 1996 Puronen, Pertti: Verovelvollisten yhdenvertainen kohtelu – verotuksen hallinnon keskeinen tavoite. Verotus 1996, sivut 346–356.
- Puronen 1997 Puronen, Pertti: Uudistettu varainsiirtoverotus. Helsinki, Lakimiesliiton kustannus 1997.
- Puronen 2007 Puronen, Pertti: Varainsiirtoverotus. Helsinki, Talentum 2007.
- Räbinä – Myllymäki 2016 Räbinä, Timo – Myllymäki, Janne: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki, Talentum Pro 2016.
- Saarnilehto 2005 Saarnilehto, Ari: Pääasiat velvoitteesta. Helsinki, WSOY 2005.
- Sajama 2016 Sajama, Seppo: Argumentaatio oikeustieteellisessä tutkimuksessa. Teoksessa Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta, toimittanut Tarmo Miettinen. Sivut 24–50. Edita Publishing Oy 2016.
- Siltala 2003 Siltala, Raimo: Oikeustieteen tieteenteoria. Helsinki, Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.
- Soikkeli 2003 Soikkeli, Lauri: Luottamuksensuoja verotuksessa. Väitöskirja. WSOY lakitieto 2003.
- Tikka 1972 Tikka, Kari S.: Veron minimoinnista: tutkimus tulo- tai omaisuusverosta vapautumisen tarkoituksessa tehdyistä

- toimista lainsoveltamisongelmana erityisesti silmällä pitäen verotuslain 56 §:ää. Väitöskirja. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1972.
- Tikka 1990 Tikka, Kari S.: Veropolitiikka. Helsinki, Lakimiesliiton kustannus 1990.
- Torkkel 2015 Torkkel, Timo: Rakentamisajan käsitteestä varainsiirtoverotuksessa. Verotus 3/2015, sivut 236–248.
- Torkkel 2019 Torkkel, Timo: Varainsiirtoverotuksesta itseverotuksena – huomioitava verotus- ja oikeuskäytäntö. Verotus 3/2019, sivut 268–282.
- Torkkel 2020 Torkkel, Timo: Vastikkeellisten saantojen varainsiirtoverotus. Helsinki, Kauppakamari 2020.
- Valtiovarainministeriö 1996 Valtiovarainministeriön työryhmämuistioita 1996:6: Varainsiirtoverotuksen uudistamistyöryhmän muistio. Helsinki 1996.
- Valtiovarainministeriö 2019 Valtiovarainministeriön julkaisuja: Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista: työryhmän mietintö. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:56. Helsinki 2019. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161807/VM_2019_56_Selvitys_keinoista_ehkaista_kotitalouksien_liiallista_velkaantumista.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vesikansa – Pälve 2018 Vesikansa, Heikki – Pälve, Matleena: Yhtiölainan käsitteestä ja yhtiölainasta suoritettavasta varainsiirtoverosta kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa. Edilex 2018/30.

- Villa 2018 Villa, Seppo: Henkilöyhtiöt ja osakeyhtiö. Helsinki, Alma Talent Oy 2018.
- Ympäristöministeriö 2015 Ympäristöministeriön raportteja 4/2015: Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus. Helsinki 2015. Saatavilla: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Äimä 2014 Äimä, Kristiina: Veroprosessioikeus ihmis- ja perusoikeuksien sekä EU-oikeuden vaikutukset verotusmenettelyyn ja muutoksenhakuun erityisesti tuloverotuksessa. Helsinki, Talentum Media 2014.

Oikeustapaukset

Korkein hallinto-oikeus

KHO 1949 II 208

KHO 1949 II 503

KHO 1952 II 174

KHO 1977 II 658

KHO 1983 T 5952

KHO 1984 II 654

KHO 1990 T 2629

KHO 1991 B 575

KHO 1993 B 581

KHO 9.5.1997 T 1112

KHO 1998 T 2796

KHO 9.5.2001 T 1009

KHO 2002:57

KHO 2007:75

KHO 2009:27

KHO 2010:87

KHO 2012:13

KHO 2012:122

KHO 2013:114

KHO 2015:32

KHO 2016:6

KHO 2016:43

KHO 2016:160

KHO 2017:183

KHO 2018 T 146

KHO 2019:121

KHO 23.9.2019 T 4253

KHO 2019:122

KHO 2019:135

KHO 2019:136

KHO 2019 T 5163

KHO 2019:156

Hallinto-oikeudet

Turun hallinto-oikeus 14.3.2008 02292/07/8510

Vaasan hallinto-oikeus 19.3.2015 15/0117/1

Turun hallinto-oikeus 6.10.2015 15/0505/3

Itä-Suomen hallinto-oikeus 30.1.2017 17/0109/1

Keskusverolautakunta

KVL 63/2004

Muut lähteet

Brännare, Stina: Varainsiirtoveron kiristys puraisi omistusasujien muuttohaluihin – Aiempaa useampi perhe asuu myös liian pienessä tai isossa asunnossa. Yle 9.3.2018. Luettu 21.9.2021. Saatavilla <https://yle.fi/uutiset/3-10108044>.

Nikula, Sanna: Kokoomus poistaisi asuntokaupan varainsiirtoveron, jotta työvoiman liikkuvuus paranisi. STT. Julkaistu Helsingin Sanomissa 19.8.2021. Luettu 4.10.2021. Saatavilla <https://www.hs.fi/politiikka/art-2000008203495.html>.

Suomen Pankki: Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat Suomeen sektoreittain. Luettu 13.7.2021. Saatavilla https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2013/lainat_suomeen_sektoreittain_fi/.

Suomen Pankki: Euroopan keskuspankin ohjauskoro ja 12 kuukauden euribor. Luettu 11.10.2021. Saatavilla: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_ekpohj_kk_chrt_fi/

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta: Varainsiirtoveron asuntomarkkinavaikutukset: tutkimustietoa verouudistuksesta. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus ja Helsingin kaupungin kanslia. Policy Brief 8/2018. Valtioneuvoston kanslia. Saatavilla <https://tietokayttoon.fi/documents/1927382/2116852/8-2018-Varainsiirtoveron+asuntomarkkinavaikutukset.pdf/ec679b87-f61b-46c3-aa98-107017e5fdf0/8-2018-Varainsiirtoveron+asuntomarkkinavaikutukset.pdf?t=1520576082000>

1. Johdanto

1.1 Johdatus aiheeseen

Varainsiirtoverotus on paljon mielipiteitä herättävä verolaji, jonka tarpeellisuudesta kiistellään jatkuvasti. Päiväpolitiikassa ja mediassa keskustellaan aika ajoin varainsiirtoverotuksen hyödyistä ja haitoista, sekä tehdään ehdotuksia veron poistamiseksi.¹ Varainsiirtoveroa kerättiin vuonna 2020 valtiolle 0,833 miljardia euroa. Varainsiirtoveron osuus vuoden 2020 noin 42,4 miljardin euron verotuloista oli noin 2 prosenttia.²

Varainsiirtoverotusta koskevassa keskustelussa korostuu verotuksen haitalliset vaikutukset yritysjärjestelyiden toteuttamisessa ja asuinhuoneistojen osalta keskustelussa korostetaan muuttokustannusten lisääntymistä. Asuntokaupan varainsiirtoverotuksen on tutkittu vaikuttavan negatiivisesti muuttohalukkuuteen, ja tämän seikan on arvioitu myös vaikuttavan työvoiman liikkuvuuteen.³ Varainsiirtoverotusta on uudistettu moneen otteeseen varainsiirtoverolain (931/1996, VSVL) säätämisen jälkeen ja veron soveltamiskysymykset ovat monimutkaistuneet. Veropohjaa on pyritty laajentamaan laajentamalla veron perusteeseen luettavia eriä, mutta muutokset eivät ole aina onnistuneet tavoitteidensa mukaisesti. Erilaiset verovapaudet monimutkaistavat varainsiirtoverotusta entisestään. Ensiasunnon ostajien verovapauden poistoa on myös ehdotettu varainsiirtoverotuksen neutralisoimiseksi.⁴ Varainsiirtoverotuksen verokertymä on kuitenkin niin merkittävä, että veron poistamisen yhteydessä verokertymää olisi todennäköisesti kompensoitava muilla verotuksen keinoilla, ellei julkista taloutta tasapainoteta muilla tavoilla.

Varainsiirtoveroa maksetaan pääsääntöisesti kiinteistöjen ja arvopaperien luovutuksissa vastikkeen arvosta. Erityissääntelyn perusteella vastikkeeseen luetaan erilaisia eriä ja näiden erien osuus veron perusteessa on korostunut. Yhtiölainaosuuksien lukemisella varainsiirtoveron perusteeseen on vaikutusta maksettavan veron määrään. Suomessa asuntoyhteisöjen rahalaitoksilta otettu lainakanta on kasvanut vuodesta 2018 noin 28,5 miljardista eurosta toukokuuhun 2021 noin 38 miljardiin euroon.⁵ Asuntoyhteisöjen lainakantatilastoista ei pysty erottamaan velkarahoitteisen uudisasuntokannan osuutta esimerkiksi asuntoyhteisöjen perusparannuslainoista. Asuntoyhteisöjen yhtiölainakannan

¹ Ks. esimerkiksi Helsingin Sanomat 19.8.2021 tai Yle 9.3.2018.

² Hallituksen vuosikertomus 2020, s. 100–105.

³ Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta Policy Brief 8/2018.

⁴ Ympäristöministeriö 2015, s. 15.

⁵ Suomen Pankin tilasto: Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat Suomeen sektoreittain. Luettu 13.7.2021.

kasvu on ollut kiivasta vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen.⁶ Yhtiölainakannan kasvun syitä ovat esimerkiksi uudisrakennustuotannon kasvu ja asuntokannan ikääntymisen vuoksi tarvittavan korjausrakentamisen tarpeen kasvu.⁷ Toisaalta yhteisöjen velkaantumisen kasvuun on voinut vaikuttaa alhaiset korot vuoden 2008 finanssikriisistä alkaen.⁸ Vuonna 2018 keskimääräinen yhtiölainaosuus uudisrakennuksen asuntohuoneiston hinnassa oli 67 prosenttia.⁹

Yhtiölainakannan kasvua voi osaltaan selittää myös tuloverotuksen menojen vähennyssäännökset. Tietyissä tilanteissa asuntoyhteisölle tai keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle maksettavan pääomavastikkeen vähennys veronalaisista tuloista riippuu pääomavastikkeen kirjanpitokäsittelystä yhtiön kirjanpidossa. Rahastoitu pääomavastike lasketaan mukaan asunnon hankintamenuun ja hankintamenu huomioidaan luovutusvoittoverotuksessa. Tuloutettu pääomavastike voidaan vähentää veronalaisista tuloista.¹⁰ Yhtiölainan vuoksi maksettavien pääomavastikkeiden tuloverotuskohtelu voi tietyissä tilanteissa olla hyvin edullista, mikä voi osaltaan vaikuttaa yhtiölainaosuuksien kasvua taloyhtiöissä. Asunto-osaakeyhtiöiden osakkeiden velaton hinta voi olla merkittävästi suurempi kuin myyntihinta, jolloin iso osa verorasituksesta kohdistuu nimenomaan lainaosuuden perusteella määrättävään veroon. Keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvista yhtiölainaosuuksista ei ole samalla tavalla tilastotietoa saatavilla kuin asuinyhteisöjen yhtiölainaosuuksista.

Liikeosakkeiden luovutuksen yhteydessä tehtävät erilaiset suoritukset osapuolten välillä tai suoritukset kolmansille rahoittajaosapuolille voivat olla kooltaan merkittäviä suhteessa liikeosakkeiden kauppahintaan, jolloin erilaisten suoritusten ja suoritusvelvollisuuksien lukeminen vastikkeeseen vaikuttaa merkittävästi maksettavan veron määrään ja toisaalta verokertymään. Julkista tilastotietoa liikeosakkeiden kauppahinnoista tai kauppahinnan maksamisen yhteydessä tehtävien suoritusten määrästä ei ole saatavilla.

Tutkielmassa käsitellään varainsiirtoveron perusteen määräytymistä vastikkeellisissa luovutuksissa sekä erityisesti liike- sekä asuin- ja kiinteistöyhteisöjen arvopaperien luovutuksissa. Tutkimus keskittyy arvopaperien luovutusten erityisiin veron perusteisiin, eli

⁶ Valtiovarainministeriö 2019, s. 17 ja 20.

⁷ Valtiovarainministeriö 2019, s. 22.

⁸ Suomen Pankin tilastot Euroopan keskuspankin ohjaukorkoista sekä 12 kk euriborista. Luettu 11.10.2021.

⁹ Valtiovarainministeriö 2019, s. 23.

¹⁰ Engblom et al. 2020, s. 290–291.

suoritusten ja yhtiölainaosuuksien lukemiseen varainsiirtoveron perusteena käytettävään vastikkeeseen.

1.2 Tutkimuskysymys ja aiheen rajaus

Tutkielman tutkimuskysymyksenä on, että milloin erilaiset suoritukset ja suoritusvelvoitteet luetaan varainsiirtoveron perusteeseen varainsiirtoverolain 20 §:n perusteella eli milloin myös niistä maksetaan vastikkeellisen luovutuksen yhteydessä valtiolle menevää veroa. Erityisesti tutkielmassa tarkastellaan erilaisten lainojen (velvoitteiden) lukemista varainsiirtoveron perusteeseen.

Tutkimuskysymys keskittyy vastikkeellisten saantojen varainsiirtoverotukseen. Pääsääntöisesti lahja- ja perintösaantojen sekä muiden vastaavien vastikkeettomien saantojen varainsiirtoverokohtelua ei käsitellä tässä tutkielmassa. Tietyissä tilanteissa vastikkeettomien saantojen varainsiirtoverokohtelua käsitellään, mikäli se on merkityksellistä erilaisten suoritusvelvoitteiden varainsiirtoverokohtelun kokonaiskuvan esittämiseksi. Tällöin tarkoituksena on tehdä tulkintakannanottoja vastikkeellisten luovutusten tulkintakysymyksiin.

Varainsiirtoverolain 20 §:ssä säädetään arvopaperien luovutusten verokannasta ja veron perusteesta. Pääasiallisesti tutkielmassa tarkastelu keskittyy arvopaperien luovutustilanteihin. Koska sääntely on kuitenkin merkittävältä osin samankaltaista kuin kiinteistöjen varainsiirtoverotus, käsitellään myös yleisellä tasolla lyhyesti kiinteistöjen varainsiirtoverotukseen liittyvää sääntelyä, jotta näiden kahden eri verosubjektien verokohtelun eroja ja yhteneväisyyksiä voidaan hyödyntää tutkimuskysymykseen vastaamisessa. Varainsiirtoverotuksen rakenteelliset ratkaisut perustuvat ennen varainsiirtoveroa voimassa olleeseen leimaverotukseen, ja leimaverotuksen aikaiset tulkinnat ovat vaikuttaneet varainsiirtoveron tulkintoihin. Tämän takia tutkielmassa käsitellään myös leimaverotuksen ja varainsiirtoverotuksen tulkintojen kehittymistä ja kehityksen vaikutusta voimassa olevan lainsäädännön tulkitsemiseen. Tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan tapauskohtaisia tilanteita arvopaperien luovutuksissa, sillä näistä on annettu enemmän relevanttia oikeuskäytäntöä tutkimuskysymyksen kannalta. Oikean käsityksen saamiseksi tutkielmassa käsitellään esimerkinomaisesti yleisimpiä suoritusvelvoitteita ja suoritusvelvoitteiden vastattavaksi ottamistilanteita, jotta voidaan muodostaa kokonaiskäsitys VSVL 20 §:n soveltamisalasta.

1.3 Metodi ja lähdeaineisto

Tutkielman metodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Tutkimuksessa tulkitaan ja jäsennetään voimassa olevaa oikeustilaa. Lainoppi tutkii oikeusnormien ajatussisältöjä ja tuottaa tulkintoja niiden sisällöstä.¹¹ Oikeusnormeiksi voidaan Aarnion ajattelun perusteella käsittää sekä varsinaiset oikeussäännökset että oikeusperiaatteet.¹² Hirvonen korostaa lainopin tutkimuksen kohteisiin kuuluvan myös oikeudenalan teoreettisten rakennelmien tutkimusta (esimerkiksi rikosoikeuden tahallisuusteoria).¹³

Oikeusnormien sisällön tulkitsemiseksi lainopilla voidaan tuottaa normikannanottoja (kannanotto normin sisällöstä) ja tulkintakannanottoja (kannanotto esimerkiksi säännöksen perustuslainmukaisuudesta).¹⁴ Toisaalta Kaiston jaottelussa normikannanotto sisältää sekä tulkintakannanoton normin sisällöstä, että voimassaolokannanoton normin voimassaolosta.¹⁵ Kannanotto on luonteeltaan tietynlainen näkemys normin sisällöstä ja kannanottojen tuottamisen vuoksi lainoppia voidaan kuvata deskriptiiviseksi tieteksi.¹⁶ Lainopin tarkoituksena on myös systematisoida voimassa olevia oikeusnormeja.¹⁷ Systematisoinnilla tarkoitetaan hajanaisen tietoaineksen järjestämistä yhteneväiseksi kokonaisuudeksi.¹⁸

Kaisto jäsentää lainopissa tiedon kohteeksi oikeusjärjestyksen, jolloin tiedon sisältönä on se, millaisia oikeusnormeja on voimassa.¹⁹ Siltala määrittelee saman asian siten, että tiedonintressinä lainopissa on se, mitä oikeus on.²⁰ Lainopin kautta tuotetulla tiedolla luodaan väitelauseita, eli tietoa siitä onko jokin asia tosi vai epätosi.²¹ Kaisto jäsentää näin ollen esimerkiksi normisisällön tutkimisen lopputuloksen siten, että voimassa olevan oikeuden mukaan ”*se joka menettelee tavalla X, on tehtävä teko Y*”.²²

Oikeuden voimassaolo voidaan määritellä siten, että oikeusnormi on voimassa, mikäli tietyllä oikeustositseikalla on oikeusseuraamusrelaatio.²³ Normien voimassaolo voidaan

¹¹ Hirvonen 2011, s. 21.

¹² Aarnio 1989, s. 78.

¹³ Hirvonen 2011, s. 25.

¹⁴ Hirvonen 2011, s. 24.

¹⁵ Kaisto 2005, s. 176.

¹⁶ Hirvonen 2011, s. 25.

¹⁷ Aarnio 1989, s. 48.

¹⁸ Sajama 2016, s. 40–41.

¹⁹ Kaisto 2005, s. 162.

²⁰ Siltala 2003, s. 60.

²¹ Kaisto 2005, s. 162.

²² Kaisto 2005, s. 162–165.

²³ Makkonen 1981, s. 79–80.

käsittää normien muodollisena voimassaolona, voimassaolon tehokkuutena ja oikeusnormien yleisenä hyväksyttävyytenä.²⁴ Idealistinen käsitys normien voimassaolosta liittyy normien muodolliseen voimassaoloon suvereniteetin antamina, ja realistinen suuntaus korostaa voimassaolon tehokkuuden näkökulmaa.²⁵ Tässä tutkielmassa pohjaututaan idealistisen käsityksen mukaisesti muodollisesti voimassaolevien normien tulkintaan, mutta myös muodollisesti kumottujen tai säännöksen aiempien sanamuotojen tulkintaan, jotta voidaan muodostaa tulkinta tällä hetkellä voimassaolevan normin sisällöstä.

Lainoppi voidaan jakaa teoreettiseen lainoppiin ja käytännölliseen eli praktiseen lainoppiin. Teoreettinen lainoppi keskittyy oikeusnormien systematisointiin ja Aarnion mukaan teoreettisella lainopilla tuotetaan oikeusperiaatteita sekä yleisiä oppeja, joiden perusteella tulkintaa voidaan tehdä. Käytännöllisen lainopin tehtäväksi jää näin ollen oikeusnormien tulkinta yleisemmin ja erityisesti tulkintasuositusten antaminen yksittäistilanteissa.²⁶ Käytännöllisellä lainopilla voidaan lisäksi myös tehdä oikeudenalojen oikeusperiaatteiden keskinäistä punnintaa tai tasapainottamista.²⁷ Teoreettinen ja käytännöllinen lainoppi ovat kuitenkin vuorovaikutussuhteessa keskenään, eikä oikeusnormien sisällön systematisointia voida tehdä ilman oikeusnormien sisällön tulkintaa.²⁸ Tutkimuksessa keskitytään käytännölliseen lainoppiin. Tiedonintressinä tutkielmassa on erityisesti lain tulkinnan käsitteleminen (mitkä suoritukset tulkitaan säännöksen nojalla varainsiirtoveron perusteeseen kuuluviksi) sekä systematisointi eli miten näitä suorituksia voidaan ryhmitellä ja toisaalta voidaanko tulkintojen perusteella tehdä yleisimpiä johtopäätöksiä veron perusteeseen luettavien suoritusten luonteesta.

Sekä lainopissa että sääntelyteoreettisessa tutkimuksessa voidaan tuottaa *de lege lata* tutkimusta (voimassa olevan lainsäädännön normisuositusten antaminen) ja *de lege ferenda* tutkimusta (suositus tulevaisuuden oikeusnormien sisällöstä).²⁹ Veropoliittisessa tutkimuksessa yleisesti hyväksi verojärjestelmäksi on katsottu verojärjestelmä, joka on yksinkertainen, oikeudenmukainen ja edistää taloudellista kasvua.³⁰ Tutkielmassa tarkastellaan tutkimuskysymystä *de lege lata* näkökulman lisäksi myös *de lege ferenda*, jonka mukaisesti tutkimuskohdetta tarkastellaan veropoliittikan valossa. Veropoliittikalla

²⁴ Aarnio 1989, s. 84.

²⁵ Kaisto 2005, s. 180–183.

²⁶ Aarnio 1989, s. 302–304.

²⁷ Hirvonen 2011, s. 25.

²⁸ Aarnio 1997, s. 37.

²⁹ Määttä 2007, s. 18.

³⁰ Määttä 2007, s. 65.

tarkoitetaan sekä normatiivista veropolitiikka ja positiivista veropolitiikkaa. Normatiivisessa veropolitiikassa tutkitaan sitä, minkälainen vaihtoehto tulisi ottaa käyttöön ja positiivisessa veropoliittisessa tutkimuksessa tutkitaan sitä, minkälaisia vaikutuksia eri vaihtoehdoilla on.³¹ Määttä on kuvannut veropoliittisen tutkimuksen olevan samalla myös sääntelyteoreettista tutkimusta, jossa analysoidaan erilaisten sääntelyvaihtoehtojen ominaisuuksia ja sopivuutta.³²

Tutkielman lähdeaineisto koostuu varainsiirtoverotusta koskevista säädöksistä. Pääpaino säädösten sisällön tulkinnassa on varainsiirtoverotuksesta annetusta oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa esitetyissä argumenteissa. Lisäksi tutkielman lähdeaineistona on hallituksen esityksiä ja eduskuntakäsittelyn aikaisia asiakirjoja sekä Verohallinnon antamia ohjeita. Varainsiirtoverotuksesta annetusta oikeuskäytännössä merkittävimpiä ratkaisuja ovat korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) vuonna 2019 antamat ratkaisut varainsiirtoveron perusteen tulkinnasta. Oikeuskirjallisuudesta merkittävimmät lähteet ovat Purosen (2007) ja Torkkelin (2020) teokset varainsiirtoverosta, sekä varainsiirtoverotusta käsittelevä osuus Rabinän ja Myllymäen teoksessa Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus (2016). Lisäksi tutkielmassa käsitellään laajasti artikkelikirjallisuutta varainsiirtoverotuksesta. Aiheeseen liittyy läheisesti yksityisoikeus, koska varainsiirtoverotus on yksityisoikeudellisten oikeustoimien verotusta. Tämän vuoksi tutkielmassa hyödynnetään myös yksityisoikeutta koskevaa oikeuskirjallisuutta yhteisömuodoista.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielman toisessa luvussa käsitellään varainsiirtoverotusta yleisesti kokonaiskuvan hahmottamiseksi. Luvussa käsitellään verovelvollisuuden syntyperusteita sekä varainsiirtoverotuksen ja yksityisoikeuden erityistä suhdetta, jotta voidaan arvioida tämän suhteen vaikutusta myös tutkimuskysymyksen kannalta.

Tutkielman kolmannessa luvussa käsitellään yhteisöjen erityispiirteitä, joilla on merkitystä yhteisöjen arvopaperien luovutusten verokohteluun. Luvussa käsitellään liike- ja kiinteistöyhteisömuotojen erityispiirteitä, jotta erityispiirteiden merkitys verokohtelussa voidaan myöhemmissä pääluvuissa. Tarkastelussa keskitytään yhteisömuotoihin liittyvien suoritusvelvoitteiden erityispiirteisiin.

³¹ Määttä 2007, s. 7.

³² Määttä 2007, s. 17.

Tutkielman neljännessä luvussa käsitellään varainsiirtoveron perustetta. Veron perustetta käsitellään yleisesti sekä luvussa tutustutaan myös kiinteistön varainsiirtoveron perusteeseen. Tutkimuskysymyksen kannalta tulkinnanvaraisimmat tilanteet liittyvät arvopaperien verotukseen, mutta koska näillä tulkintakannanotoilla on yhteys myös kiinteistöjen veron perusteen sääntelyyn, tutustutaan myös tähän sääntelyyn. Neljännessä luvussa tehdään myös lyhyt katsaus veron perusteen sääntelyn kehittymiseen leimaverotuksesta 2010-luvulle, jotta nykyisen sääntelyn tulkintaa voidaan verrata myös aiempaan sääntelyyn.

Tutkielman viidennessä pääluvussa tutkitaan varainsiirtoverolain 20 §:n soveltamista suorituksiin ja suoritusvelvoitteisiin. Pääluvun ensimmäisessä alaluvussa tehdään yleiskatsaus säännöksen sisältöön ja sen tavoitteisiin. Alaluvuissa 2–4 käsitellään säännöksen soveltamedellytyksiä yksityiskohtaisesti.

Kuudennessa pääluvussa käsitellään erityissäännöstä, jonka perustella yhtiölainoja voidaan lukea veron perusteeseen. Pääluvun keskeisenä sisältönä on määritellä varainsiirtoverolain yhtiölaina-käsitettä kolmannessa pääluvussa esitetyn yksityisoikeudellisen sääntelyn perusteella. Ensimmäisessä alaluvussa käsitellään yleissäännöstä yhtiölainojen lukemista veron perusteeseen, aiheeseen liittyvää kiinteistöyhtiön määritelmää sekä muita edellytyksiä lainan lukemiseksi veron perusteeseen. Toisessa alaluvussa käsitellään erityissäännöstä yhtiölainojen lukemista veron perusteeseen, silloin kuin luovutus tapahtuu rakentamisaikana.

Seitsemännessä pääluvussa käsitellään tutkielman johtopäätökset.

2. Varainsiirtoverotuksesta yleisesti

2.1 Yleistä varainsiirtoverosta

Varainsiirtoveroa suoritetaan valtiolle kiinteistöjen ja arvopaperien luovutuksesta (VSVL 1 §). Varainsiirtovero on varallisuuden siirtoveroa ja verovelvollisuus perustuu omaisuusmassan omistajanvaihdokseen.³³ Muita varallisuuden siirtoveroja on esimerkiksi perintövero, lahjavero ja luovutusvoittovero. Muihin varallisuuden siirtoveroihin verrattuna varainsiirto on erityistä verotusta, sillä verosubjektina ovat vain kiinteistöt ja arvopaperit.³⁴ Varainsiirtovero ja luovutusvoittovero voivat soveltua samaan luovutusosoikeustoimeen, siten että luovuttaja voi olla luovutusvoittoverovelvollinen ja luovutuksensaaja varainsiirtoverovelvollinen (VSVL 4.1 ja 15.1 §). Oikeuskirjallisuudessa varainsiirtoveroa on kuvattu myös objektiveroksi. Objektiverossa veron määräytyminen on riippuvainen objektin ominaisuuksista, eli tässä tapauksessa siitä onko luovutuksen kohteena ollut objekti varainsiirtoverolain mukainen kiinteistö tai arvopaperi. Toisaalta varainsiirtoveroa on kuvattu myös yleiseksi verotukseksi, koska vero kohdistuu yleisesti kaikkiin kiinteistöihin ja arvopapereihin. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että poikkeuksiin varainsiirtoverotuksen erityisellä soveltamisalalla tulisi suhtautua pidättyväisesti.³⁵ Pidättyväinen suhtautuminen soveltamisalan poikkeuksiin pitäisi veron soveltamisalan edelleen yleisenä objektiveron luonteesta riippumatta. Varainsiirtoverotuksessa on säädetty tietyt verovapauksia, kuten ensiasunnon verovapaus (VSVL 11 ja 25 §).

Varainsiirtoverolla ei ole veropoliittista ohjaavaa vaikutusta tai ohjaustavoitetta.³⁶ Veroa ei voi kuvata ohjaavaksi veroksi, jolla kannustetaan tietynlaiseen käytökseen tai muuttamaan kulutustapoja.³⁷ Ohjaavia veroja ovat esimerkiksi valmisteverot yleisesti kuten alkoholivero.³⁸ Veron fiskaalinen luonne on yksi tekijä, jonka vuoksi varainsiirtoverotus on yleisessä keskustelussa myös kiistanalainen vero, sillä sen fiskaalisia vaikutuksia ei voi perustella veron ohjausvaikutuksilla.

³³ Määttä 2017, s. 602.

³⁴ Muissa varallisuuden siirtoveroissa (esimerkiksi perintö- ja lahjavero) siirtyvän varallisuuden eli verosubjektien luonnetta ei ole täsmennetty lainsäädännössä, vaan verotus kohdistuu yleisesti siirtyvään varallisuuteen.

³⁵ Määttä 2017, s. 602.

³⁶ Torkkel 2020, s. 21.

³⁷ Vaikka varainsiirtoverolla ei sinänsä ole ohjaavaa vaikutusta, ensiasunnon varainsiirtoverovapaudella on pyritty poistamaan verorasituksen kohdistumista ensiasunnon ostajiin. Tietyllä tavalla verovapaudella voidaan nähdä olevan ohjaava vaikutus, jolla kannustetaan ja mahdollistetaan omistusasumista. Varainsiirtoverovapauden ohjaava vaikutus ei kuitenkaan tee varainsiirtoverosta itsessään ohjaavaa. Ensiasunnon verovapaus oli voimassa jo leimaverotuksessa.

³⁸ Määttä 2007, s. 8.

Varainsiirtovero on oma-aloitteista verotusta, eli verovelvollinen ilmoittaa veron itse ja laskee itse veron määrän (VSVL 27.1 §). Oikeuskirjallisuuden mukaan itseverotukselle tyypillisesti verovelvollisen on ratkaistava, onko saanto verovelvollisuuden alainen saanto, veron määrä sekä myös oma-aloitteisesti huolehtia veron maksusta.³⁹ Muu tyypillinen itseverotuksen verolaji on arvonlisäverotus. Varainsiirtoverotuksessa kiinteistöjen osalta itseverotusta valvotaan lainhuudon kirjaamisen yhteydessä, sillä lainhuudon myöntäminen lainhuudatus- tai kirjaamisvelvollisuuden alaisella omaisuudelle edellyttää, että saannon varainsiirtovero on maksettu. Itseverotus asettaa varainsiirtoverolain tulkinta- ja soveltamiskäytännölle erityisen ennustettavuuden vaatimuksen, jotta verovelvolliset pystyvät itse määrittämään suoritettavan veron määrän.⁴⁰

Varainsiirtoverotus perustuu aiemmin voimassa olleeseen leimaverotukseen. Varainsiirtovero on korvannut kiinteistöjen ja arvopaperien aiemman leimaveron vuoden 1997 alusta lukien varainsiirtoverolain tullessa voimaan. Leimaveroa maksettiin kiinteistöjen ja arvopaperien lisäksi myös esimerkiksi obligaatioiden ja velkakirjojen luovutuksista. Leimaverotuksen piirteet ja ratkaisut siirtyivät pääosin varainsiirtoverotukseen, mutta uudistus oli samalla myös rakenteellinen ja laajensi osittain myös veropohjaa.⁴¹ Koska leimaverotuksen piirteitä on säilynyt varainsiirtoverotukseen, leimaverolain (662/1943) aikaisesta oikeuskäytännöstä voi hakea tulkintaohjeita myös varainsiirtoverotukseen, huomioiden kuitenkin myös leimaverotusoikeuskäytännön iäkkyyttä ja leimaverotuksen eroavaisuudet varainsiirtoverotukseen.

Varainsiirtoverotuksessa verovelvollinen on luovutuksensaaja (VSVL 4.1 ja 15.1 §). Eräissä tilanteissa verosta on vastuussa myös muut tahot kuin pelkästään luovutuksensaaja. VSVL 23 §:n nojalla verosta on vastuussa luovutuksensaajan lisäksi myös luovutuksen välittänyt kiinteistönvälittäjä sekä 24.2 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa myös yhteisö, jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtäminen merkitään osake- tai osuusluetteloon ilman että selvitystä suoritettua verosta on peritty. Veron suorittamisajankohta riippuu luovutetusta omaisuudesta. Kiinteistöjen kohdalla vero on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai oikeuden kirjaamista haettaessa, tai jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haettu säädettyssä ajassa, viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä (VSVL 7

³⁹ Puronen 2007, s. 25.

⁴⁰ Torckel 2019, s. 270.

⁴¹ HE 121/1996 vp, s. 7–10.

§). Arvopaperien luovutuksessa vero on suoritettava pääsääntöisesti kahden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä (VSVL 21.1 §).

2.2 Verovelvollisuuden syntyminen

Abstraktilla verovelkasuhteella tarkoitetaan tilannetta, jossa verolainsäädännön asettamat edellytykset verovelalle täyttyvät ja verovelvollisuus syntyy. *Konkreettisella verovelkasuhteella* tarkoitetaan veroviranomaisen tekemää veron maksuunpanoa.⁴² Varainsiirtoverotuksessa abstrakti verovelkasuhde syntyy omistusoikeuden luovutuksesta ja esimerkiksi kiinteän omaisuuden kohdalla verovelkasuhteen syntyyn riittää kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen tapahtuminen maakaassa (540/1995, MK) säädetyllä tavalla. Varainsiirtoveron perusteena on siis tapahtuma, jota säädetään lähtökohtaisesti siviilioikeudellisesti, joka käsittää luonnollisten ja/tai oikeushenkilöiden välisen oikeussuhteen, ja joka kuuluu sopimusvapauden piiriin.

Varainsiirtoverovelvollisuus perustuu omistusoikeuden siirtymiseen. Omistusoikeuden siirtymistä tulee arvioida yksityisoikeudellisten periaatteiden perusteella. Varainsiirtoverolaissa pääsääntöisesti käsitteet pohjautuvat yksityisoikeudelliselle sääntelylle, vaikka käsitteiden merkityssisällöt voivat myös erota niiden yksityisoikeudellisesta merkityksestä. Varainsiirtoverotuksessa luovutuksen käsitteen voidaan arvioida tarkoittavan siviilioikeudellista luovutusta. Erityiskysymyksenä omistusoikeuden siirtymisessä on tarkasteltava vaiheittaisia luovutuksia sekä purkavia ja lykkääväehtoisia luovutuksia, joissa omistusoikeuden luovutuksen ajankohdan määrittäminen riippuu luovutuksen ehdoista ja toisaalta yleisesti näiden ehtojen tulkintakäytännöstä yksityisoikeudessa. Purkavalla ja lykkäävällä ehdolla tehtävät luovutukset ovat yleisiä ehtoja erityisesti kiinteistön kaupassa. Tietynlaisia vaiheittaisia luovutuksia käytetään myös liikeosakkeiden kaupassa, jossa itse luovutus tapahtuu yleensä niin sanotussa *signing-closing*-menettelyssä, jossa ensin sovitaan luovutuksen ehdoista luovutuksen toteutumiseksi ja varsinainen luovutuksen täytäntöönpano tapahtuu closingissa. Verohallinnon ohjeessa tällaisten luovutusten tulkitaan tapahtuvan closingissa, jossa luovutus pannaan täytäntöön luovutukselle asetettujen ehtojen toteuduttua, ja signing-asiakirja tulkitaan luovutuksen esisopimukseksi, jonka perusteella omistusoikeus ei kuitenkaan vielä siirry.⁴³

⁴² Torckel 2019, s. 268.

⁴³ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 3.6.

Purkava- ja lykkääväehtoisessa kaupassa omistusoikeuden siirtyminen riippuu luovutussopimuksen ehdoista. Lykkäävässä ehdossa voi olla kyse esimerkiksi omistuksenpidätys ehdosta, jossa omistusoikeuden siirtyminen on kytketty kauppahinnan maksamiseen. Lykkääväehtoinen luovutussopimus on varainsiirtoveronlain mukainen luovutussopimus, jossa tapahtuu saanto. Mikäli kuitenkin lykkääväehtoisessa luovutuksessa luovutus peruuntuu, koska lykkäävä ehto ei ole toteutunut, luovutusta ei katsota tapahtuneeksi eikä varainsiirtoverovelvollisuutta synny.⁴⁴

Kiinteistön kaupan purussa varainsiirtoverovelvollisuus pohjautuu kiinteistön kaupan luovutuksen yksityisoikeudelliselle tulkinnalle: mikäli kiinteistön kaupan purku tapahtuu tuomioistuimen päätöksellä tai purku tapahtuu sopimuksella perustuen kuitenkin maakaaren purkusäännöksiin, purkua ei pidetä varainsiirtoveron alaisena luovutuksena.⁴⁵ Kiinteistön kaupan purkua vapaaehtoisella purkusopimuksella pidetään siviilioikeudellisesti uutena luovutuksena⁴⁶ ja myös varainsiirtoverotuksessa vapaaehtoisesta kaupan purkamisesta on maksettava uudestaan varainsiirtovero.⁴⁷ Mikäli kauppakirjaan on otettu purkava ehto, ja kauppa purkautuu ehdon mukaisesti ennen omistusoikeuden siirtymistä, purun ei katsota aiheuttavan varainsiirtoveron suoritusvelvollisuutta riippumatta purun perusteesta KHO 2009:27 ratkaisun perusteella. Ratkaisu perustui varainsiirtoverolain sanamuotoon, jonka mukaan varainsiirtoveroa on suoritettava nimenomaisesti omistusoikeuden luovutuksesta.

Purkavaehtoisessa luovutussopimuksessa sovellettavaksi tulee VSVL 40.2 §, jonka mukaan suoritettu vero palautetaan hakemuksesta, jos luovutus on tuomioistuimen päätöksellä kumottu tai määrätty purkautumaan taikka se on purettu sopimuksella tilanteessa, jossa se olisi voinut luovutuskirjassa olevan ehdon tai sopimusrikkomuksen vuoksi tulla puretuksi tuomiolla. Sama on voimassa, jos kauppahintaa on vastaavassa tilanteessa alennettu. Näin ollen purkavaehtoisessa luovutuksessa varainsiirtoverovelvollisuus riippuu siitä, onko kauppa voinut tulla puretuksi tuomioistuimen päätöksellä. Jotta varainsiirtoverovelvollisuutta ei synny, purkuehdon on oltava sellainen, että sen perusteella sopimus voitaisiin purkaa purkusopimuksen lisäksi myös tuomioistuimen päätöksellä. Purkuehdon on täten oltava neutraali siten, ettei luovutuksensaajalla ole mahdollisuutta

⁴⁴ Torckel 2020, s. 177. Ks. KHO 2017:183 ja KHO 2009:27.

⁴⁵ Kasso 2010, s. 327.

⁴⁶ Niemi 2016, s. 264.

⁴⁷ Kasso 2010, s. 327.

päättää milloin purkuehto on täyttynyt tai ei ole täyttynyt.⁴⁸ Purkavan ehdon lisäksi myös sopimusrikkomukseen perustuva purku on pätevä siten, ettei varainsiirtoverovelvollisuutta synny.⁴⁹ Samat periaatteet soveltuvat sekä kiinteistöjen että arvopaperien varainsiirtoverotukseen.

Varainsiirtoverotusta koskevassa oikeuskäytännössä on jouduttu arvioimaan lisäksi myös sitä, onko oikeustoimessa ollut ylipäätään kyse omistusoikeuden luovutuksesta. Vaasan hallinto-oikeuden tapauksessa 19.3.2015 15/0117/1 oli kyse asuntorahoitusmallin varainsiirtoverotuksesta. Tapauksen asuntorahoitusmallissa asunnot rakennettiin valtion takaamalla yhtiölainalla ja rakennuttajayhtiö vuokrasi rakennetut asunnot 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella asukkaille, jonka jälkeen asukkailla oli oikeus lunastaa huoneistonsa osakkeen sopimuksentekohetkellä sovittuun lunastushintaan. Asumisaikana lyhennettiin lainaa 70 prosenttia erilaisista eristä muodostuvalla vuokralla ja loppulainaosuus oli tarkoitus maksaa mallissa lunastushintana. Asukkailla ei ollut velvollisuutta lunastaa asunto-osakkeita. Hallinto-oikeus arvioi, että tehtävä vuokrasopimus ei ollut omistusoikeuden luovutusta koskeva luovutuskirja, eikä varainsiirtoveroa tullut siten suorittaa. Koska sopimukseen ei ollut ryhdytty hallinto-oikeuden arvion perusteella verosta vapautumistarkoituksessa, veronkiertosäännöstä ei voitu soveltaa. Lisäksi hallinto-oikeus totesi, että tulevan lunastussopimuksen varainsiirtoveron alaisuuteen ei voida ottaa kantaa ottaen huomioon vuokrasopimuksen pitkä vuokra-aika, vaan asiaa tulee arvioida lunastussopimuksen tullessa ajankohtaiseksi. Tapauksessa ei siten siis arvioitu sitä, voidaanko yhtiölainaosuus kohdistaa osakkeisiin tai onko osakkeenomistajalla oikeus tai velvollisuus maksaa osuus pois, vaan sitä oliko luovutuksessa ylipäätään kysymys omistusoikeuden luovutuksesta, joka on varainsiirtoverovelvollisuuden syntymisen ehdoton edellytys.

2.3 Varainsiirtoverotuksen ja yksityisoikeuden suhteesta yleisesti

Yleisesti vero-oikeus ja yksityisoikeus ovat kiinteässä suhteessa toisiinsa, sillä molempien oikeudenalojen perustana on taloudellinen toiminta, ja molempien oikeudenalojen tavoitteena on eri asteilla mahdollistaa tämä taloudellinen toiminta, ottaen kuitenkin huomioon, että verotuksen tavoitteet ovat ensisijaisesti fiskaalisia. Varainsiirtoverotuksessa yksityisoikeudella on suuri merkitys, sillä varainsiirtoverotus on pohjimmiltaan

⁴⁸ Tapauksessa KHO 1993 B 581 purkava ehto oli sidottu arvioon konserniyhtiöiden toiminnan kehittymisestä. Ehto oli subjektiiviseen arviointiin perustuva, eikä kauppaa täten voitu purkaa KHO:n näkemyksen mukaan siten, ettei leimaverovelvollisuutta olisi syntynyt ollenkaan.

⁴⁹ Torckel 2020, s. 183–185.

yksityisoikeudellisten luovutusoikeustoimien verotusta. Varainsiirtoveron perusteena on siis tapahtuma, josta säädetään lähtökohtaisesti siviilioikeudellisesti, joka käsittää luonnollisten ja/tai oikeushenkilöiden välisen oikeussuhteen ja joka kuuluu sopimusvapauden piiriin. Varainsiirtoverotuksessa abstraktin verovelkasuhteen syntyyn riittää esimerkiksi kiinteistön luovutuksen tapahtuminen maakaassa säädetyllä tavalla ja täten omistusoikeuden siirtyminen. Siviilioikeus ohjaa varainsiirtoverovelvollisuuden syntymistä eri tavalla kuin esimerkiksi tuloverotuksessa, jossa verovelvollisuus syntyy, kun verovelvolliselle muodostuu verolaisia veronalaiseksi säädettyä tuloa. Tilanteissa, joita ei siviilioikeudellisesti katsota luovutukseksi vaan yleisseuraantoluonteiseksi (esimerkiksi osakeyhtiöiden sulautuminen ja jakautuminen), eivät myöskään pääsääntöisesti synnytä varainsiirtoverovelvollisuutta.⁵⁰

Varainsiirtoverotuksessa on paljon aineellisia sidonnaisuuksia yksityisoikeuteen ja erityisesti nämä aineelliset sidonnaisuudet näkyvät kiinteistöjen varainsiirtoverotuksessa, jossa veron ilmoittamisvelvollisuus on määritelty lainhuudon tai oikeuden kirjaamisen yksityisoikeudellisen sääntelyn avulla. Varainsiirtoverotuksen ja yksityisoikeuden suhdetta voidaan lisäksi tarkastella myös oikeuskäytännön näkökulmasta. Torkkel on jaotellut varainsiirtoverosta annettuja oikeustapauksia kolmeen eri ryhmään: yksityisoikeudellista tulkintaperiaatetta painottavat ratkaisut, asian kokonaisarviointia painottavat ratkaisut ja nimenomaiseen veronkierron estämistä koskevat ratkaisut.⁵¹ Torkkelin arvion perusteella kokonaisarviointia korostavassa oikeuskäytännössä irtaannutaan tiukasti yksityisoikeudellispainotteisesta tulkinnasta, ja arvioidaan tapausta kokonaisuutena. Oikeustoimia voidaan taloudellisessa kokonaisarvioissa arvioida toisin kuin tiukasti yksityisoikeudellisen arvioinnin perusteella arvioidaisiin.⁵² Torkkelin arvion mukaan korkein hallinto-oikeus ei ole yleensä hyväksynyt kokonaisarviointia ratkaisun perusteeksi varainsiirtoveroa koskevissa kysymyksissä, vaan tulkinnut tapauksia pääsääntöisesti yksityisoikeudellista tulkintaperiaatteen mukaisesti.⁵³ Yksityisoikeuden erityinen merkitys

⁵⁰ Puronen 2007, s. 88.

⁵¹ Torkkel 2020, s. 377.

⁵² Oikeustoimia ei voida kuitenkaan ns. uudelleen luonnehtia, mikä on veronkiertosäännöksille ominainen piirre.

⁵³ Torkkel 2020, s. 378.

muihin verolajeihin verrattuna näin ollen korostuu korkeimman hallinto-oikeuden yksityisoikeuteen nojaavassa tulkintaperiaatteessa.⁵⁴

Veronkiertosääntelyä voidaan käyttää yleisenä esimerkkinä vero-oikeuden ja yksityisoikeuden välisen suhteen tarkastelussa. Veronkiertosäännöksillä voidaan puuttua *simuloituihin oikeustoimiin*, eli oikeustoimiin, joissa asianosaiset yhteisessä tarkoituksessa ovat tehneet oikeustoimen, ilman että olisivat tarkoittaneet sitä mitä oikeustoimilla on ilmaistu (valeoikeustoimi), sekä *dissimuloidut oikeustoimet*, eli oikeustoimet, joiden tarkoituksena on peittää tehty valeoikeustoimi (peitelty oikeustoimi).⁵⁵ Veronkiertona voidaan pitää toimintaa, jonka tarkoituksena on toimia sellaisella menettelyllä, joka tekee tyhjäksi lain sanamuodon tarkoituksen, ja jonka tarkoituksena on verosta vapautuminen.⁵⁶ Tällainen oikeustoimi voi yksityisoikeudellisesti arvioituna olla moitteeton.⁵⁷

VSVL 37.1 §:n mukaan, 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 vero määrättävä maksettavaksi asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti. VSVL 37.2 §:n mukaan, jos on ilmeistä, että veroa määrättäessä olisi meneteltävä 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, veroa määrättäessä on huolellisesti tutkittava kaikki ne seikat, jotka voivat vaikuttaa asian arvostelemiseen, sekä annettava verovelvolliselle tai verosta vastuussa olevalle tilaisuus esittää selvitys havaituista seikoista. Mikäli verosta vastuussa oleva ei anna selvitystä siitä, että olosuhteelle annettu sisältö vastaa asian varsinaista luonnetta tai toimenpiteeseen ei ole ryhdytty ilmeisesti siinä verosta vapautumisen tarkoituksessa, vero on määrättävä asian varsinaisen tarkoituksen mukaisesti. VSVL 37 § vastaa asiallisesti leimaverolain veronkiertosäännöstä 90 §.⁵⁸ VSVL 37 §:n sanamuotoa tarkennettiin yleisen verotusmenettelyuudistuksen yhteydessä vuonna 2017, mutta hallituksen esityksen mukaan VSVL 37 §:n sanamuodon tarkentaminen ei muuttanut säännöksen asiallista sisältöä.⁵⁹

⁵⁴ Tulkintaperiaatetta korostavia ratkaisuja ovat esimerkiksi ratkaisut KHO 2017:183, KHO 2016:43, KHO 2012:122 ja KHO 2007:75. Toisaalta taloudellinen kokonaisarviointi korostui ratkaisuissa KHO 2015:32 ja KHO 2010:87.

⁵⁵ Puronen 2007, s. 213.

⁵⁶ Tikka 1972, s. 12–15.

⁵⁷ On kuitenkin mahdollista, että samaan oikeustoimeen voidaan puuttua myös yksityisoikeudellisesti esimerkiksi takaisinsaannilla, jos oikeustoimella on loukattu velkojan oikeutta.

⁵⁸ HE 121/1996 vp, s. 29 sekä valtiovarainministeriö 1996, s. 31.

⁵⁹ HE 97/2017 vp, s. 176.

Oikeuskirjallisuudessa veronkiertämistä koskevaa sääntelyä on yleisesti jaoteltu kahteen erilaiseen sääntelyyn: *primääriseen veronkiertosääntelyyn*, jossa veronkiertoa pyritään estämään veronkierron esiintymistä varsinaisilla verovelvollisuutta, veron määrää ja perustetta koskevilla säännöksillä (substanssisääntelyllä) ja *sekundääriseen veronkiertosääntelyyn*, eli yleisiin veronkiertosäännöksiin, joiden nojalla oikeustoimen olosuhteet ja toimenpiteet, jotka eivät vastaa asian varsinaista luonnetta, voidaan sivuuttaa verotuksessa.⁶⁰ Oikeuskirjallisuuden mukaan sekundäärisen veronkiertosäännöksen soveltaminen primäärisen veronkiertosäännöksessä säänneltyyn tilanteeseen tulee suhtautua varovaisesti.⁶¹

Veronkiertoa koskevassa varainsiirtoverosta annetussa oikeuskäytännössä veronkiertosäännöksen soveltamiselle on erityisen korkea kynnys ja veronkiertosäännöstä on sovellettu varainsiirtoverotuksen oikeuskäytännössä pelkästään tapauksessa KHO 2019:156. Tapauksessa oli kyse vaiheittaisesta luovutuksesta. Ulkomaille perustettu yhteisö oli pian perustamisen jälkeen ostanut konsernin suomalaisen osakeyhtiön osakekannan. Tämän transaktion jälkeen ulkomaille perustetun yhteisön kotipaikka oli siirretty Suomeen. KHO:n arvion mukaan järjestelyllä oli pyritty välttämään suomalaisen osakeyhtiön osakekannan oston varainsiirtovero, sillä varainsiirtoveroa ei ole maksettava tilanteessa, jossa kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen VSVL 16.1 §:n nojalla. Tapaus oli äänestysratkaisu. Veronkiertosäännöksen soveltamismahdollisuutta on arvioitu tapauksissa KHO 2012:13 ja hallinto-oikeuskäytännössä. KHO:n ratkaisussa katsottiin, että alihintaisessa osakkeiden luovutuksessa järjestelylle ei ollut annettu sellaista muotoa, joka ei vastaisi asian varsinaista luonnetta, eikä veronkiertosäännöstä voitu soveltaa alihintaiseen kauppahintaan. Turun hallinto-oikeuden tapauksessa 14.3.2008 02292/07/8510 oli kyse tilanteesta, jossa aviopari halusi palauttaa täyden avio-oikeuden ennen avioeron hakemista ja ositusta. Avio-oikeuden palauttamisen jälkeen avioparin tarkoituksena oli jakaa kahdesta eri asunto-osakeyhtiöstä omistetut osakkeet siten, että toinen puoliso sai kokonaisuudessaan toisesta yhtiöstä olleet osakkeet ja toinen puoliso toisesta yhtiöstä olleet osakkeet. Tapauksessa katsottiin, ettei avio-oikeuden palautus ennen ositusta olisi veronkiertoa. Käytännössä veronkiertosäännöksen soveltamiselle varainsiirtoverotuksessa on erittäin korkea kynnys ja tapaukset ratkaistaan yleensä yksityisoikeudellisen

⁶⁰ Lönnblad 2019, s. 66.

⁶¹ Torckel 2020, s. 408.

tulkintaperiaatteen perusteella. Oikeuskäytännössä veronkiertosäännöksen soveltamistilanne on rajoittunut vaihteittaisiin transaktioihin.

2.4 Tutkimuksen kannalta keskeiset oikeusperiaatteet

2.4.1 Legalityperiaate

Suoritusten ja suoritusvelvoitteiden varainsiirtoveronalaisuutta koskevassa oikeuskäytännössä on tehty tulkintalinjauksia suoritusten ja suoritusvelvollisuuksien lukemisesta veron perusteeseen legalityperiaatteen perusteella. Legalityperiaate eli lainalaisuusperiaate (*nullum tributum sin lege*) perustuu Suomen perustuslain (731/1999, PL) 2.3 §:ään, jonka mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. PL 81.1 § tarkoittaa legalityperiaatetta verotuksen alalla. PL 81.1 §:n mukaan valtion verosta säädetään lailla, joka sisältää säännökset verovelvollisuuden ja veron suuruuden perusteista sekä verovelvollisen oikeusturvasta. PL 121.3 §:ssä säädetään kunnallisveron lainalaisuudesta. Lailla tarkoitetaan nimenomaan eduskunnan säätämää lakia, eli esimerkiksi asetustasoisella säännöksellä ei voida säätää veroista.⁶² Legalityperiaate asettaa verolainsäädännölle täsmällisyyden, tarkkarajaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimukset, jotta verovelvollinen voi ennakoida verotustaan.⁶³ Täsmällisyyden vaatimus edellyttää kasuistisempaa eli tilannekohtaista lainsäädäntötekniikkaa, vaikkakin verolaeissa on myös abstraktimpia ja joustavampia verosäännöksiä esimerkiksi nopeasti muuttuvien taloudellisten ilmiöiden takia, joita ei voitaisi verottaa kasuistisella yksityiskohtaisella lainsäädännöllä.⁶⁴ Abstraktin lainsäädännön voidaan tulkita tietyissä tilanteissa tarkoittavan myös kiellettyä säännösten delegointia.⁶⁵ Lisäksi täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimuksessa tulee huomioida verotuksen asema PL 15.1 §:n omaisuudensuojan rajoitteena, sillä perusoikeuksien rajoittaminen edellyttää lainsäädännöltä täsmällisyyttä ja tarkkarajaisuutta.⁶⁶ Verolakien tulkinnan tulee olla sidottua harkintaa, mikä myös edellyttää verolailta tarpeeksi suurta tarkkuutta.⁶⁷ PL 81.1 ja 121.3 §:ssä asetetaan lisäksi vielä vaatimus verovelvollisen oikeusturvan huomioimisesta. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että mikäli laki tarjoaa yksiselitteisen ratkaisun ongelmaan tai tilanteeseen, tätä on pääsääntöisesti noudatettava.⁶⁸

⁶² Järvenoja 2013, s. 153.

⁶³ Knuutinen 2015, s. 814.

⁶⁴ Soikkeli 2003, s. 84.

⁶⁵ Soikkeli 2003, s. 86.

⁶⁶ Knuutinen 2015, s. 816.

⁶⁷ HE 1/1998 vp, s. 134 sekä PeVL 46/2004 vp, s. 2.

⁶⁸ Määttä 2017, s. 34.

Legaliteettiperiaate ohjaa erityisesti lainsäätäjää lainvalmistelussa. Oikeuskirjallisuudessa on myös erilaisia kannanottoja legaliteettiperiaatteen tulkintavaikutuksesta vero-oikeudessa soveltamistilanteissa. Pääsääntöisesti voidaan todeta, että legaliteettiperiaatteella on tulkintavaikutusta myös lain soveltamisvaiheessa ja lain sanamuodon ylittävää tulkintaa ei voi tehdä verolaista.⁶⁹ Soikkeli katsoo, että legaliteettiperiaate sitoo ehdottomasti myös lainsoveltajaa ja katsoo että merkittävin seuraus tästä on se, ettei verotus- tai oikeuskäytännössä voida esimerkiksi laajentaa veropohjaa lain sanamuodon ylitse.⁷⁰ Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on argumentoitu, ettei lakisidonnainen tulkinta merkitse pelkästään lain sanamuodon mukaista tulkintaa, vaan lakisidonnaisuuden tulisi merkitä lain sisällön mukainen tulkinta, jossa lain sanamuoto on lähtökohta tulkinnalle, mutta tulkintaa voidaan laajentaa esimerkiksi verojärjestelmän tarkoituksen avulla.⁷¹ Lisäksi legaliteettiperiaatteesta on todettu, ettei kaikkien verotusta koskevien yksityiskohtien tarvitse olla laissa.⁷²

Aarnio on määritellyt sanamuodon mukaista tulkintaa. Aarnio katsoo, että sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaisesti lakitekstiä tulee tulkita siten, että lakitekstin mikään osa ei jää vailla merkitystä, lakitekstissä oleville ilmauksille ei tule antaa erilaisia merkityssisältöä eri yhteyksissä ilman riittävää perustetta, yleiskieliselle tulkinnalle on annettava etusija ja erityisterminologisille merkityksille on annettava etusija yleiskieleen verrattuna.⁷³ Vero-oikeuden muuttuvan (dynaamisen) luonteen vuoksi yleisluontoisten käsitteiden merkityssisältö muuttuu talouselämän ratkaisujen muuttuessa, mikä näkyy esimerkiksi elinkeinotoiminnan käsitteen jatkuvassa muuttumisessa oikeuskäytännön kautta.⁷⁴

Toisaalta Pikkujämä on arvioinut, että PL 81 § asettaa ratkaisuvaihtoehdoille tietyt rajat, joita ei voi ylittää siten että verotus ei perustuisi enää eduskuntalakiin. Pikkujämän mukaan näin ollen lain tulkinnassa on painotettava sanamuodon mukaista tulkintaa, mutta sanamuodon mukainen tulkinta voi väistyä, mikäli väistymiselle on tarpeeksi painavat perusteet.⁷⁵

⁶⁹ Järvenoja 2013, s. 155.

⁷⁰ Soikkeli 2003, s. 79.

⁷¹ Järvenoja 2013, s. 157.

⁷² Knuutinen 2015, s. 820.

⁷³ Aarnio 1989, s. 256.

⁷⁴ Järvenoja 2013, s. 183–184.

⁷⁵ Pikkujämä 2001, s. 108.

Legaliteettiperiaatteen on katsottu tarkoittavan analogiakieltoa, eli laajentavan tulkinnan kieltoa.⁷⁶ Analogisessa tulkinnassa säännöstä sovelletaan tilanteeseen, joka ei ole säännöksen sanamuodossa mainittu tai säännelty, mutta joka on oikeudellisena ilmiönä oleellisesti samanlainen.⁷⁷ Lainalaisuusperiaate pitää sisällään myös yhdenvertaisuuden vaatimuksen.⁷⁸ Toisaalta lain sanamuodon mukainen tulkinta voi edelleen aiheuttaa erilaisia tulkintatilanteita, joka verotus- ja oikeuskäytännön myötä täsmentyy.⁷⁹

2.4.2 Yhdenvertaisuusperiaate

Tutkimuksessa esitetään de lege ferenda kannanottoja tutkimusaiheesta veropoliittisessa valossa. Veropolitiikassa on esitetty erilaisia vaatimuksia ja ominaisuuksia hyvälle verojärjestelmälle. Hyvän verojärjestelmän on katsottu olevan neutraali, minimoivan verotuksesta johtuvaa tehokkuusrasitusta, verotuksen tulisi jakautua oikeudenmukaisesti verovelvollisten välillä, verojärjestelmä on ennakoitava ja oikeusvarma sekä hallinnollisesti tehokas.⁸⁰ Yhdenvertaisuusperiaate liittyy verotuksen ja verorasituksen jakautumiseen verovelvollisen välillä ja toisaalta myös verotuksen oikeudenmukaisuuden vaatimukseen. Tutkielman kannanotot keskittyvät tähän aihepiiriin.

Yhdenvertaisuutta voidaan arvioida horisontaalisesti, eli yhdenvertaisuutta samanlaisissa tilanteissa, ja vertikaalisesti eli yhdenvertaisuutta erilaisissa tilanteissa.⁸¹ Yhdenvertaisuus voidaan jaotella myös oikeudelliseen yhdenvertaisuuteen eli siihen, että vastaavanlaisissa tilanteissa sovelletaan samaa oikeussäännöstä oikeustositseikkojen vastaavuuden perusteella, ja tosiasialliseen yhdenvertaisuuteen, jolla pyritään parantamaan tietyn ihmisryhmän asemaa ja olosuhteita yhdenvertaisuuden parantamiseksi (esimerkiksi tuloeroja koskevaa sääntelyä).⁸² On huomattava, että oikeudellisen yhdenvertaisuuden arvioinnissa ei huomioida tosiasiallisen yhdenvertaisuuden toteutumista.⁸³ Muodollisen yhdenvertaisuuden lisäksi yhdenvertaisuus voi olla myös materiaalista, eli sisällöllisesti samanlaisia tapauksia verotetaan samojen periaatteiden mukaisesti (tosiasiallinen yhdenvertaisuus).⁸⁴

⁷⁶ Juusela 2018, s. 450.

⁷⁷ Soikkeli 2003, s. 87 ja Äimä 2014, s. 102.

⁷⁸ Jyränki – Husa 2012, s. 132.

⁷⁹ Knuutinen 2009, s. 22.

⁸⁰ Määttä 2007, s. 65 alkaen ja Tikka 1990, s. 47–62.

⁸¹ Knuutinen 2009, s. 40.

⁸² Soikkeli 2003, s. 37–38.

⁸³ Puronen 1996, s. 350.

⁸⁴ Knuutinen 2009, s. 42.

Yksilöiden yhdenvertaisuudesta on säädetty PL 6 §:ssä. Yhdenvertaisuudenperiaate perustuu verotuksessa lain tasolla laissa verotusmenettelystä (1558/1995, VML) 26.1 §:n, jonka mukaan verotusmenettelyssä ja muissa verotukseen liittyvissä toimituksissa veronsaajien ja verovelvollisen edut tulee ottaa huomioon tasapuolisesti. VML 26.1 §:n merkitystä on tarkennettu Verohallinnon ohjeessa, jonka mukaan verovelvollisten tasapuolinen kohtelu merkitsee sitä, että samanlaisissa tapauksissa on noudatettava samanlaista menettelyä ja yhdenmukaista ratkaisulinjaa, ja erilaisissa tapauksissa on huomioitava asioiden erilaiset luonteet.⁸⁵ Yhdenvertaisuus käsittää näin ollen myös yhdenmukaisuuden, joka käsittää ajallisen, asteellisen ja alueellisen yhdenmukaisuuden, joka korostuu verotuspäätösten yhdenmukaisuuden arvioinnissa.⁸⁶ Toisaalta Soikkeli katsoo, että verotuksen yhdenmukaisuus ja legaliteettiperiaate ovat verotuksen ennustettavuuden välttämätön edellytys, eikä pelkästään yhdenvertaisuuden toteutumisen edellytys.⁸⁷ Yhdenvertaisuus (erityisesti oikeudellinen yhdenvertaisuus) ja yhdenmukaisuus asettaa veroviranomaisen harkintavallan käytölle rajoituksia.⁸⁸

Yhdenvertaisuuden merkitys verotuksessa on pääasiallisesti muodollista yhdenvertaisuutta eli juridisesti samanlaisiin tapauksiin verotetaan samalla tavalla.⁸⁹ Soikkelin mukaan oikeudellinen yhdenvertaisuus on muodollisen yhdenvertaisuuden merkittävä osatekijä.⁹⁰ Pikkujämsä tosin korostaa, että aineellinen yhdenvertaisuuden edistäminen on lainsäätäjän velvollisuus ja se tulee huomioida veronlainsäädäntöä annettaessa.⁹¹ Legaliteettiperiaatteen mukainen sanamuodon mukainen tulkinta voi erilaisissa tilanteissa muodostua yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseksi, mikäli sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaisesti verotettaisiin taloudellisesti samankaltaisia asioita eri tavalla.⁹²

⁸⁵ Verohallinnon ohje verotuksen toimittamisen periaatteista, kohta 2.1.

⁸⁶ Soikkeli 2003, s. 37 ja Puronen 1996, s. 348–349.

⁸⁷ Soikkeli 2003, s. 39 ja 75.

⁸⁸ Soikkeli 2003, s. 39.

⁸⁹ Hallberg et al. 2005, otsikko III.2, Knuutinen 2009, s. 41–43 ja Knuutinen 2015, s. 821.

⁹⁰ Soikkeli 2003, s. 38.

⁹¹ Pikkujämsä 2001, s. 41.

⁹² Knuutinen 2015, s. 817.

3. Liike- ja kiinteistöyhteisöt sekä niiden erityispiirteet

3.1 Suoritus ja suoritevelvollisuus siviilioikeudellisesti

Suoritus ja suoritusvelvoite ovat yksityisoikeudellisena käsitteenä osin päällekkäisiä. Suoritus tarkoittaa suoritusvelvoitteen täyttämistä. Suoritusvelvoitteen oikea-aikainen täyttäminen voi tapahtua välittömästi tai olla tulevaisuuteen suuntautuvaa. Oikea-aikainen täyttäminen riippuu suoritusvelvoitteen muodosta ja olosuhteista. Suoritusvelvollisuus voi olla sopimukseen perustuvaa, lain nojalla syntyvää tai sopimuksen ulkopuoliseen velvoitteeseen perustuvaa. Suoritusvelvoitteen yksityiskohdat voivat olla näin ollen suoraan lain nojalla voimassa tai sopimukseen perustuvia. Kaksipuolisesti velvoittavassa oikeustoimessa molemmille osapuolille syntyy suoritusvelvollisuus.⁹³ Kyse voi tällöin olla vaihdannasta. Suoritusvelvollisuuden ei yleisesti ottaen tarvitse olla varallisuusarvoa eikä sen tarvitse olla vaihdantakelpoinen.⁹⁴ Jotta suorituksen voidaan katsoa olevan vastiketta ja luovutuksen olevan vastikkeellinen, suorituksella tulee olla taloudellinen arvo. Muutoin luovutus on vastikkeeton.

Suorituksia ja suoritusvelvoitteita jaotellaan positiiviseen ja negatiivisiin. Positiivinen suoritus käsittää jonkinlaisen toiminnan toteuttamisen (aktiivinen suoritus) ja negatiivinen suoritus on tekemättä jättämistä (passiivinen suoritus). Aktiivinen suoritusvelvoite voi olla esimerkiksi velan henkilökohtaisesti vastattavaksi ottaminen sopimuksen perusteella tai jonkin toistuvaissuoriteen maksaminen luovutuksenantajalle, kuten esimerkiksi luovuttajan asumiskustannuksista vastaaminen asunto-osakkeen omistusoikeuden luovutuksen jälkeen.⁹⁵ Passiivisella suoritusvelvoitteella tarkoitetaan velvoitetta olla tekemättä jotain, eli negatiivista suoritusvelvoitetta, ja passiivinen velvoite voi olla myös kielto toimia tietyllä tavalla.⁹⁶ Passiivinen velvoite voi olla esimerkiksi pidättäytyminen kilpailevasta toiminnasta velkojan kanssa. Passiivisella suoritusvelvoitteella voidaan luovutuksessa rajata luovutettavan kohteen laajuutta esimerkiksi pidättämällä hallintaoikeus tai pidättämällä metsäkiinteistöön metsänhakkuuoikeus.⁹⁷

Suorituksia voidaan jaotella myös kesto- ja kertasuorituksiin. Kestosuoritus on jatkuva suoritus, joka voi olla toistuvia suorituksia tai pitkäaikainen suoritus. Lisäksi suorituksia voidaan jaotella rahasuorituksiin ja luontoissuorituksiin, joilla tarkoitetaan tekemistä

⁹³ Saarnilehto 2005, s. 8.

⁹⁴ Saarnilehto 2005, s. 6.

⁹⁵ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 46–47.

⁹⁶ Norros 2018, s. 167 ja Saarnilehto 2005, s. 12.

⁹⁷ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 46–47.

koskevaa suoritusta. Luontoissuorituksen täyttäminen on esimerkiksi työsuorituksen tekeminen. Lisäksi suoritukset voivat olla henkilökohtaisia, jolloin nimenomaan velallisen on suoritettava suoritus, jotta suoritus on oikealla tavalla täytetty tai suoritus voi olla riippumaton suorituksen tekijästä.⁹⁸

3.2 Liike- ja kiinteistöyhteisöt

Suomessa on olemassa monia eriä yhtiömuotoja, joissa voi harjoittaa liiketoimintaa. Yhtiömuotoja koskevaa sääntelyä on osakeyhtiölaissa (624/2006, OYL), asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009, AsOYL) laissa avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988) sekä osuuskuntalaissa (421/2013). Osakeyhtiölaki on yleislaki, jota voidaan soveltaa myös erikoisosakeyhtiössä myös silloin, kun erikoisosakeyhtiötä koskevassa laissa ei ole säännöksiä ja kyseessä on vastaavanlainen tilanne kuin osakeyhtiölaissa koskevassa sääntelyssä.⁹⁹ Yhteisömuodoilla on omia erityispiirteitään, joilla on vaikutusta yhteisön toiminnan järjestämiseen. Seuraavaksi käsitellään liike- ja kiinteistöyhteisöjen yksityisoikeudellisia erityispiirteitä, jotka ovat merkityksellisiä varainsiirtoverotuksen kannalta.

Osakeyhtiö voi olla julkinen tai yksityinen osakeyhtiö. Lisäksi osakeyhtiömuotoja ovat asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöyhtiö ja niin sanottu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Näitä osakeyhtiömuotoja kutsutaan myös erikoisosakeyhtiöiksi. Pohjimmiltaan kaikki näistä ovat osakeyhtiöitä, mutta erikoisosakeyhtiöihin kohdistuu tavallisista osakeyhtiöistä eroavaa sääntelyä. Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnasta olevasta kiinteistöstä (AsOYL 28:2). Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan AsOYL:n sijasta osakeyhtiölakia kokonaan tai osittain (AsOYL 28:1.2).

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty

⁹⁸ Saarnilehto 2005, s. 10–12.

⁹⁹ Kyläkallio et al. 2017a, s. 3.

osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. AsOYL:n soveltaminen edellyttää, että yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin asunto-osakeyhtiönä, kun yhtiö on täyttänyt AsOYL 1:2:n edellytykset. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AsOYL 1:2). Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskeinen eroavaisuus on se, ettei keskinäisen kiinteistöosakeyhtiöllä ole vaatimuksia yhtiön hallitsemien tilojen käyttötarkoituksesta. Osakkeen tuottama hallintaoikeus asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä merkitsee myös sitä, että hallintaan liittyvät kulut ja tuotot kuuluvat osakkeenomistajalle eikä osakeyhtiölle.

Tavallisella kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita kiinteistöä tai useampia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia, mutta jonka osake ei yhtiöjärjestyksen mukaan tuota oikeutta hallita tiettyä osaa yhtiön kiinteistöstä tai hallitsemasta rakennuksesta. Kiinteistöosakeyhtiö-käsitettä käytetään myös yläkäsitteenä kaikille osakeyhtiöille, joiden tarkoituksena on hallita ja omistaa kiinteistöjä (asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sekä tavallinen kiinteistöosakeyhtiö).¹⁰⁰ Tavallista kiinteistöyhtiötä vastaavana yhtiönä voidaan pitää myös kiinteistösijoitusyhtiötä, eli kiinteistörahastoa, joista säädetään kiinteistörahastolaissa (1173/1997).

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön sekä osakeyhtiön eroavaisuuksia on yhtiöiden pohjimmainen tarkoitus. OYL 1:5:n nojalla osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. AsOYL 1:2:n mukaan asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta, jossa suurin osa rakennuksen huoneistoista on määrätty osakkeenomistajien asumistarkoitukseen. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitusta on oikeuskirjallisuudessa luonnehdittu asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen hallinnan välineeksi voiton tavoittelemisen sijaan.¹⁰¹

Osakeyhtiön ja erikoisosakeyhtiöiden välillä on eroja siitä, miten yhtiön toiminnasta aiheutuneet kulut rahoitetaan. Osakkeen tuottaman hallintaoikeuden myötä yhtiön

¹⁰⁰ Kasso 2010, s. 1–2.

¹⁰¹ Vesikansa – Pälve 2018, s. 4 ja ks. Jauhiainen et al. 2010, s. 10. AsOYL:n esitöissä asunto-osakeyhtiön olennaisen sisällön on todettu olevan rakennuksen omistaminen osakkaiden asumistarpeen täyttämiseksi (HE 24/2009 vp, s. 19).

mahdollisuudet hankkia tuloa ovat erilaiset kuin tavallisessa kiinteistöyhtiössä, sillä tuotot ja kulut osakkeen hallintaoikeuden perusteella hallitusta tilasta kuuluvat osakkeenomistajalle. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä on tyypillistä, että yhtiöt kattavat yhtiölle kuuluvia menoja osakkeenomistajilta saadulta tuloilla. Asunto-osakeyhtiö voi periä vastikkeita kattamaan yhtiön menoja, jotka ovat syntyneet lain, yhtiöjärjestyksen tai muun perusteen nojalla (AsOyL 3:1–2). Vastikkeen maksuvelvollisuus on suoraan lain nojalla voimassa. Maksuvelvollisuus alkaa pääsääntöisesti osakkeen rekisteröinnistä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty (AsOYL 3:6). Maksuvelvollisuus päättyy, kun osakkeenomistaja luovuttaa omistusoikeutensa osakkeisiin.¹⁰² Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menoja, jotka ovat aiheutuneet i) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta; ii) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta, iii) kiinteistön uudistamisesta (perusparannus, lisärakentaminen tai lisäalueen hankkiminen); iv) yhtiön toimintaan tai kiinteistöön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä v) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. AsOyL 3:2:n luettelo katettavista menoista on pidetty tyhjéntävänä, eli muita menoja ei voida kattaa yhtiövastikkeella.¹⁰³ Yhtiössä voi olla käytössä erilaisia yhtiövastikkeita erilaisilla maksuperusteilla (AsOyL 3:3). Käytännössä yleisimmät vastiketyypit ovat hoitovastike kiinteistön ylläpitokustannuksia varten ja pääomavastike yhtiön lainojen maksamista varten. Pääomavastiketta kutsutaan yleisesti myös rahoitusvastikkeeksi. Yhtiövastikkeella tarkoitetaan yleensä niitä kaikkia vastikkeita yhdessä, joita yhtiössä on käytössä. Pääomavastikkeesta säädetään AsOyL 3:3.2:ssä, jonka mukaan, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta. Pitkävaikutteisilla menoilla tarkoitetaan sellaisia menoja, jotka aktivoidaan kirjanpitoon.¹⁰⁴ Lain esitöiden mukaan aktivoitava meno voi olla myös vain osa hankkeen kokonaiskustannuksista.¹⁰⁵

Myös keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiön toiminnasta aiheutuvia kustannuksia voidaan kattaa yhtiövastikkeilla. Vastikkeiden maksuvelvollisuus on voimassa suoraan lain nojalla, mikäli yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön sovelletaan kokonaan asunto-osakeyhtiölakia tai AsOYL:n maksuvelvollisuussäännöstä. Mikäli keskinäiseen

¹⁰² Kasso 2010, s. 32.

¹⁰³ Jauhiainen et al. 2010, s. 122.

¹⁰⁴ Jauhiainen et al. 2010, s. 131.

¹⁰⁵ HE 24/2009 vp, s. 74–75.

kiinteistöyhtiöön sovelletaan kokonaisuudessaan osakeyhtiölakia, vastikkeiden maksuvelvollisuus voi perustua yhtiöjärjestyksen määräyksiin tai yhtiön ja osakkeenomistajan väliseen sopimukseen.¹⁰⁶ Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla on tärkeää huomata, että myös näihin osakeyhtiöihin pätee yleinen osakeyhtiöiden periaate siitä, ettei osakkeenomistaja vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista (OYL 1:2 ja AsOYL 1:6.4). Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeenomistajien vastuu yhtiön veloista eroaa kuitenkin merkittävästi osakeyhtiöiden osakkeenomistajista, sillä yhtiövastikkeiden maksuvelvollisuuden perusteella asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiöiden osakkeenomistajat vastaavat viimesijaisesti yhtiön toiminnasta aiheutuvien kustannusten ja yhtiön velvoitteiden kattamisesta yhtiövastikkeiden kautta. Mikäli yhtiöllä on mahdollisuus hankkia tuloja muilla keinoilla, näitä tuloja tulisi käyttää siten että vastike pienenee.¹⁰⁷

3.3 Yhteisömuotoihin liittyvistä suoritusvelvollisuuksista

Yhteisömuotojen erityispiirteiden takia eri yhteisömuodoissa käytetään erilaisia keinoja rahoittaa vieraalla pääomalla yhtiön toimintaa. Näillä keinoilla voi olla merkitystä varainsiirtoveron perusteen määrittelyssä. Yleisiä vieraan pääoman rahoittamisen keinoja ovat pääomalaina, osakaslaina ja velkakirjalaina rahoituslaitokselta. *Velkakirjalainalla* tarkoitetaan yleisesti yhteisön (esimerkiksi osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö) velvoitetta rahoittajaa kohtaan. Lainassa nimellisenä velallisena on yhtiö, eikä esimerkiksi yhtiön osakkeenomistajat. Pääsääntöisesti osakkeenomistajat eivät ole osakeyhtiössä vastuussa yhtiön velvoitteesta. Kuitenkin muista yhtiömuodoista poiketen esimerkiksi henkilöyhtiöissä (avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö) vastuunalaiset yhtiömiehet ovat myös henkilökohtaisessa vastuussa yhtiön velvoitteista.¹⁰⁸ Ylempänä todetun mukaisesti käytännössä henkilökohtaista vastuuta yhtiön velasta voi esiintyä myös asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä omistusajalla. Yhtiön velvoitteisiin ulkopuoliselle soveltuu velvoiteoikeudellinen lainsäädäntö, esimerkiksi velkakirjalaki (622/1947).

Pääomalainalla tarkoitetaan lainaa, joka on takasijainen laina muuhun vieraaseen pääomaan verrattuna, eli jonka pääoma ja korot maksetaan vasta muiden velkojen jälkeen. OYL 12:1:n

¹⁰⁶ Kasso 2010, s. 31.

¹⁰⁷ Kyläkallio et al. 2003, s. 592.

¹⁰⁸ Villa 2018, s. 158.

mukaan pääomalainassa pääoma ja lainan korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa tai konkurssissa vain muita velkoja huonommalla etuoikeudella, lainan maksuun on sidottu yhtiön vapaaseen pääomaan sidottuja edellytyksiä ja lainalle ei voida asettaa vakuutta. Asunto-osakeyhtiölain 16 luvussa on osakeyhtiölakia vastaavaa sääntelyä pääomalainasta. Lainvastaiseen lainan ja koron takaisinmaksuun sovelletaan laitonta varojen jakoa koskevia säännöksiä. Pääomalainassa on sekä oman että vieraan pääoman elementtejä, ja pääomalainaa voidaan luonnehtia myös hybridilainaksi.¹⁰⁹ Pääomalainaa käytetään esimerkiksi yhtiön vakavaraisuuden parantamiseksi.¹¹⁰ Pääomalainan antajalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, vaikka pääomalainan maksu ja koron maksun edellytykset vastaavat pääosin vapaan oman pääoman palauttamisen edellytyksiä.¹¹¹

Osakslainalla voidaan tarkoittaa sekä lainaa, jossa yhtiö lainaa osakkeenomistajalleen (yhtiöoikeudessa puhutaan lähipiirilainasta)¹¹² tai lainaa, jonka osakkeenomistaja antaa yhtiölle yhtiön rahoittamiseksi¹¹³. Yhtiön rahoittamiseksi annetut lainat voivat olla myös esimerkiksi osakkeenomistajan palkkasaatavia tai muita ei varsinaisia lainoja. Tuloverotuksessa osakslainoilla tarkoitetaan nimenomaan lähipiirilainoja (tuloverolain 53 a §, 1535/1992, TVL).

Vieraan pääoman rahoituksesta eroten kiinteistöyhtiöissä voi olla yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksellä muodostettuja rakennus- tai lainanlyhennysrahastoja, joilla hankitaan etukäteisesti rahoitusta yhtiölle osakkeenomistajilta.¹¹⁴ Oikeuskäytännössä on hyväksytty, että rahastoimalla voidaan toteuttaa nimettyä projektia varten säästämistä ennakkoon noin 3–5 vuoden ajan, jolloin rahastoidut varat eivät ole yhtiön veronalaista tuloa. Rahastoituja vastikkeita pidetään tällöin osakkeenomistajan pääomansijoituksina yhtiöön.¹¹⁵ Mikäli varoja ei käytetä nimettyyn hankkeeseen, varat jälkiverotetaan yhtiön veronalaisina tuloina.¹¹⁶ Rahoitusvastike on kiinteistöosakeyhtiön veronalaista tuloa, ellei rahoitusvastiketta ole rahastoitu. Se osa rahastoidusta rahoitusvastikkeesta, joka ylittää lainanlyhennyksen suuruuden, on veronalaista.¹¹⁷

¹⁰⁹ Verohallinnon ohje pääomalainojen ja muiden yhtiöille annettujen lainojen luovutuksista ja menetyksistä tuloverotuksessa, kohta 1.

¹¹⁰ Kyläkallio et al. 2017b, s. 898.

¹¹¹ Kyläkallio et al. 2017b, s. 898.

¹¹² Immonen et al. 2011, s. 256.

¹¹³ Ks. KHO 2019:121, jossa osakslaina-käsitettä käytettiin nimenomaan tässä merkityksessä.

¹¹⁴ Engblom et al. 2020, s. 290.

¹¹⁵ Jauhiainen et al. 2010, s. 117.

¹¹⁶ Engblom et al. 2020, s. 290.

¹¹⁷ Engblom et al. 2020, s. 289.

4. Varainsiirtoveron peruste

4.1 Varainsiirtoveron perusteesta yleisesti

Varainsiirtoveroa maksetaan luovutuksen kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirtoverolain 1 §:n mukaan valtiolle on suoritettava varainsiirtoveroa kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta siten kuin varainsiirtoverolaissa säädetään. Varainsiirtoverokanta vaihtelee luovutettavan omaisuuden mukaan 1,6 prosentista 4 prosenttiin. Kiinteistöihin ja arvopapereihin sovelletaan varainsiirtoverolain 4 §:n 3–6 momenteissa säädettyjä säännöksiä varainsiirtoveronalaisuudesta vastikkeettomissa luovutuksissa (esim. lahja), suoritettavasta varainsiirtoverosta apporttisijoituksen yhteydessä sekä sääntelyä varainsiirtoverosta yhteisöjen muodonmuutoksista (VSVL 4.3–6 ja 15.3 §). Sovellettava verokanta määräytyy verovelvollisuuden syntyhetken eli luovutusajankohdan mukaan ja tämä periaate oli voimassa jo leimaverotuksessa.¹¹⁸

Varainsiirtoverotuksessa kiinteistön käsitteelle on oma määritelmänsä, joka eroaa kiinteistön yleiskielisestä merkityksestä. Kiinteistö käsitetään yksityisoikeudellisesti maa- tai vesipohjan rekisteriyksiköksi (kiinteistörekisterilain 392/1995 2 §). VSVL 5 §:n 1 kohdan nojalla kiinteistön käsite kattaa varainsiirtoverotuksessa myös kiinteistön määräosan, määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen, yhteisen alueen määräalaa sekä yhteisalueosuuden. VSVL 5 §:n 2 kohdan nojalla kiinteistönä pidetään myös vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltijan on maakaaren 14:2:n nojalla velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. MK 14:2:n nojalla määräaikaisen oikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, mikäli määräaikainen oikeus saadaan siirtää kolmannelle omistajaa kuulematta ja alueella on tai sille saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia. VSVL 5 §:n 3 kohdan nojalla kiinteistönä pidetään myös kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa. Kiinteistön käsite on myös varainsiirtoverotuksessa laajennettu leimaverotukseen verrattuna, sillä leimaverotuksessa kiinteistöllä ei tarkoitettu kiinteistöä palvelevia rakennuksia.¹¹⁹

Kiinteistön käsitteen lisäksi myös arvopaperin käsite varainsiirtoverotuksessa eroaa sen yksityisoikeudellisesta merkityksestä. VSVL 17 §:ssä on määritelty arvopaperin käsite varainsiirtoverotuksessa. Arvopaperin käsite varainsiirtoverotuksessa ei vastaa arvopaperin käsitettä arvopaperimarkkinaoikeudessa ja varainsiirtoverotuksen arvopaperikäsite on

¹¹⁸ Puronen 1997, s. 170. Ks. myös leimaverotuksen aikainen ratkaisu KHO 1952 II 174.

¹¹⁹ VaVM 24/1993 vp, s. 2.

suppeampi. VSVL 17 §:n mukaan arvopaperilla tarkoitetaan varainsiirtoverolaisissa osaketta ja sen väliaikaistodistusta; osuustodistusta, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitusosuustodistusta ja näiden väliaikaistodistusta; sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä; sekä edellä 1–3 kohdassa tarkoitettun arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Arvopaperina pidetään myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta. Lähtökohtaisesti esimerkiksi vieraan pääoman instrumentit, kuten velkakirjat, eivät ole varainsiirtoverotuksen kohteena, ellei niissä ole käytetty VSVL 17.1 §:n 3 kohdan mukaisia yhteisön voittoon sidottuja instrumentteja. Näitä voidaan kutsua myös voitto-osuuslainoiksi.¹²⁰ Korkein hallinto-oikeus on arvioinut esimerkiksi pääomalainan varainsiirtoverovollisuutta tapauksessa KHO 2013:114. Tapauksessa pääomalainavelkojen korko oli määritelty ensimmäisen neljän vuoden lainajakson osalta 12 kuukauden euribor lisätynä neljällä prosenttiyksiköllä. Viidennestä lainajaksosta alkaen samaa korkokantaa tuli maksaa siinä tapauksessa, että velallisyhtiön edellisen vahvistetun tilinpäätöksen voitto oli vähemmän kuin 10 prosenttia liikevaihdosta, ja mikäli voitto oli 10 prosenttia liikevaihdosta tai enemmän, korkokantana oli 12 kuukauden euribor lisätynä kuudella prosenttiyksiköllä. Hallinto-oikeus katsoi, ettei velkakirjoja voitu katsoa olevan VSVL 17.1 §:n 3 kohdan mukaisiksi arvopapereiksi, eikä niistä siten tullut maksaa varainsiirtoveroa VSVL 15 ja 20 §:n mukaisesti. KHO ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä. Arvopaperina ei pidetä sijoitusrahasto-osuutta, yhtiöosuutta avoimessa yhtiössä tai kommandiittiyhtiössä eikä sellaista saatavaa, jonka korkoa ei ole sidottu tuloksellisuuteen tai osinkoon.¹²¹

Arvopaperin ja kiinteistön käsitettä on käsitelty myös ratkaisussa KHO 2012:122, jossa A Oy oli vuokralaisena tontilla ja A Oy:llä oli lisäksi osto-oikeus vuokrasopimuksessa tarkoitettua kohdetta hallitsevan kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin. A Oy luovutti osto-oikeutensa B Oy:lle, jolle kiinteistön omistaja ja vuokranantaja X Oy myi suoraan tontin. Kysymys oli siitä, oliko varainsiirtoveroa maksettava sekä osto-oikeuden luovutuksesta että tontin omistusoikeuden luovutuksesta. KHO katsoi, että vaikka omistusoikeuden luovutukseen liittyi osto-oikeuden luovutus, luovutukset olivat toisistaan erillisiä eikä osto-oikeutta voitu pitää omistusoikeuden luovutuksen osasuorituksena, kuten veroviranomainen

¹²⁰ Ahopelto 2015, s. 118.

¹²¹ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 2.

oli asian arvioinut. Koska osto-oikeuden luovutuksessa ei ollut kyse VSVL:n mukaisesta arvopaperin tai kiinteistön luovutuksesta, osto-oikeuden luovutus ei ollut varainsiirtoveron alainen. Arvioinnin voi katsoa perustuneen asian yksityisoikeudelliseen tulkintaan kokonaisarvioinnin sijaan.

Kauppahintaan perustuva varainsiirtoverotus on pääsääntöisesti selkeää, eikä aiheuta tulkintakysymyksiä veron perusteena olevasta arvosta, kun kysymyksessä on tilanteet, joissa ei ole tehty kauppahinnan lisäksi muita suorituksia. Vero lasketaan kauppahinnasta myös silloin kun kauppahinta tai muun vastikkeen arvo on alihintainen.¹²² Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että alihintainen luovutus voi muodostaa esim. lahjaveroseuraamuksen.¹²³ Pääsääntö on täten, että veron perusteena on kauppahinta tai muun vastikkeen arvo. KHO:n tapauksessa 2012:13 on katsottu, ettei alihintainen luovutus ole varainsiirtoveron kiertämistä.¹²⁴ Eräissä tilanteissa veron perusteena on kauppahinnan sijaan kuitenkin omaisuuserän käypä arvo.¹²⁵ Yksi varainsiirtoverolain säätämisen tavoite oli selkeyttää leimaveron ja lahjaverotuksen välistä suhdetta.¹²⁶ Alihintaisen kauppahinnan hyväksyminen veron perusteeksi lienee saavuttaneen tämän tavoitteen, koska veron määrittämisessä ei tutkita vastaako kauppahinta luovutetun kohteen käypää arvoa. Mikäli luovutuksessa on käytetty mustaa kauppahintaa, eli tosiallisesti maksettua kauppahintaa, joka ei näy luovutuskirjassa, myös tämä osa kauppahinnasta on veronalaista.¹²⁷ Veroviranomaisella on velvollisuus näyttää toteen mustan kauppahinnan olemassaolo. Myös mahdolliset myöhemmät lisäkauppahinnat ovat veronalaisia. Verohallinnon mukaan, mikäli luovutushinta on riippuvainen tulevaisuudessa tapahtuvista toimista, vero on maksettava todennäköisimmän luovutushinnan perusteella luovutuksen tapahtuessa.¹²⁸ Mikäli veroa on suoritettu liikaa lopulliseen luovutushintaan nähden, liikaa suoritettua veroa tulee hakea takaisin veron palautushakemuksella VSVL 40 §:n mukaisesti.

¹²² Torkkel 2020, s. 192.

¹²³ Mikäli perintö- ja lahjaverolain (378/1940) mukaiset edellytykset lahjan verottamiselle täyttyvät, kuten 18.3 §:n mukainen edellytys alihintaisen kaupan lahjaverottamisesta.

¹²⁴ Tapauksessa ei käsitelty sitä, olisiko luovutushinnan ja käyvän hinnan mukaista erotusta lahjaverottaa. VSVL 4.3 §:n ja 15.3 §:n nojalla varainsiirtoveroa ei ole suoritettava kiinteistön tai arvopaperin saannosta tai sen osasta, joka perustuu mm. lahjaan. VSVL 41 §:n nojalla, jos luovutuksesta, josta on suoritettu varainsiirtoveroa, määrätään myös lahjaveroa, Verohallinto palauttaa asianomaisen hakemuksesta liikaa suoritettua varainsiirtoveron.

¹²⁵ Puroinen 2007, s. 170. Tällaisia tilanteita on VSVL 6.2, 4.4 ja 20.2 §:n nojalla tilanteet, joissa kiinteistö luovutetaan avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääoman sijoituksena sekä saannosta, joka perustuu yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jatkoon.

¹²⁶ HE 121/1996 vp, s. 12.

¹²⁷ Puroinen 2007, s. 70.

¹²⁸ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 8.7.

Muulla vastikkeella ei ole yksityisoikeudellisia muotoedellytyksiä ja se voi näin ollen olla mikä tahansa suoritus, joka on myös sopimusoikeudellisten periaatteiden mukainen. Vastikkeella tulee kuitenkin olla taloudellista arvoa, jotta vastike voidaan tulkita vastasuoritukseksi luovutettavalle omaisuudelle. Mikäli muu vastike on varainsiirtoverolaissa tarkoitettua omaisuutta (kiinteistö tai arvopaperi), eli luovutuksessa tapahtuu vaihto, on varainsiirtoveroa maksettava kummastakin luovutuksesta (VSVL 4.2 ja 15.2 §).¹²⁹

Muu vastike voi olla välittömän suorituksen lisäksi myös tulevaisuudessa tapahtuva suoritusvelvoite. Oikeuskirjallisuuden mukaan aktiiviset suoritusvelvoitteet voidaan katsoa muuksi vastikkeeksi varainsiirtoverotuksessa ja siten varainsiirtoveron perusteeseen, mutta passiivisia suoritusvelvoitteita ei pääsääntöisesti voida lukea vastikkeeksi.¹³⁰ Leimaverotuksen aikaisessa oikeustapauksessa KHO 1983 T 5952 oli kyse tilanteesta, jossa lahjansaaja otti vastattavakseen lahjanantajan veloista, sekä toiselle henkilölle maksettavasta toistuvaissuoritteesta (eläkkeestä). KHO arvioi, että vastattavaksi otetun velan lisäksi myös eläkkeen arvon osalta kyseessä oli luovutuskirja ja näiden osalta oli suoritettava leimaveroa.

Koska passiivisia suoritusvelvoitteita ei pääsääntöisesti oteta huomioon vastikkeena, lahjanantajan lahjansaajalle asettama passiivinen suoritusvelvoite kuten hallinto-oikeuden pidätys ei muodosta luovutuksesta vastikkeellista. Tällöin passiivisten suoritusvelvoitteiden mahdollista vaikutusta ei ole tarpeen arvioida, sillä vastikkeettomat luovutukset eivät ole varainsiirtoveron alaisia luovutuksia. Vastikkeellisissa luovutuksissa passiivisten suoritusvelvoitteiden kohdalla voidaan kuitenkin arvioida sitä miten passiivinen suoritusvelvoite tulisi ottaa huomioon vastikkeen määrittelyssä, etenkin jos luovutusosapuolet eivät ole ottaneet huomioon passiivisen suoritusvelvoitteen arvoa vastikkeen arvostamisessa.¹³¹ KHO:n leimaverotusta koskevassa oikeustapauksessa 1984 II 654 on arvioitu, että luovutustilanteissa, joissa luovutuksenantaja on pidättänyt itselleen esimerkiksi metsänhakkuuoikeuden, leimavero oli maksettava kauppahinnan perusteella eikä kauppahinnasta tehty erityistä metsänhakkuuoikeuden suuruista vähennystä veropohjaa laskettaessa.¹³² Varainsiirtoverotuksen osalta tilanne on leimaverotusta selkeämpi, sillä

¹²⁹ Leimaverolain aikana vaihtotilanteessa varainsiirtoveroa maksettiin vain yhdestä luovutuksesta korkeamman arvon mukaan.

¹³⁰ Torkkel 2020, s. 193–194 ja ks. myös Rabinä – Myllymäki 2016, s. 46–47.

¹³¹ Puronen 2007, s. 73.

¹³² Tapauksessa KHO 1977 II 658 oli kyse muutoin samanlaisesta tilanteesta, mutta metsänhakkuuoikeuden sijaan luovutuksenantajat olivat pidättäneet itselleen asumis- ja viljelyoikeuden. Myöskään näiden arvoa ei vähennetty veron perusteena olevasta vastikkeesta.

varainsiirtoverotuksessa verotus perustuu vahvemmin pelkästään luovutuksen kauppahintaan, riippumatta siitä onko se käyvän arvon mukainen vai ei tai onko kauppahinnassa huomioitu kohteen arvoon vaikuttavia seikkoja. Näin ollen luovutuksen osapuolten tulee määritellä luovutuksen arvo ottaen huomioon luovutuksen kohdetta rasittavat oikeudet, eikä passiivista suoritusvelvoitetta voida lähtökohtaisesti vähentää veron perusteena olevasta vastikkeesta.

4.2 Varainsiirtoveron peruste kiinteistössä

VSVL 6.1 §:n mukaan kiinteistön luovutuksessa vero on neljä prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Lain esitöissä muuna vastikkeena on esitetty esimerkiksi julkisesti noteeratut arvopaperit, muu sellainen omaisuus, jonka markkina-arvo luovutushetkellä on helposti selvitettävissä tai luovuttajan vastattavakseen ottama myyjän rahamääräinen velka.¹³³ Kiinteistön veron perustetta koskevan VSVL 6 §:n sanamuoto ei ole muuttunut varainsiirtoverolain säätämisen jälkeen. Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen kohdalla arvioidaan täten veron perusteen määräytymisessä sitä, mitä suorituksia voidaan pitää vastikkeena luovutetusta kiinteistöstä. Mikäli kiinteistön luovutuksen yhteydessä on samalla kauppakirjalla luovutettu irtainta omaisuutta, veroa on maksettava koko kauppahinnasta, ellei kauppakirjassa ole eritelty irtaimen omaisuuden osuutta kauppahinnasta (VSVL 6.3 §).

Jos kiinteistö on velan vakuutena ja velka siirtyy luovutuksen yhteydessä siten, että ostaja ottaa velan vastattavakseen, vastattavaksi otettua lainaa on yleisesti pidetty kauppahinnan osana. Purosen mukaan tilanne on selvä, erityisesti jos velallinen vaihtuu ostajaksi, kun kiinteistö on velan vakuutena.¹³⁴ Esimerkiksi tapauksessa KHO 1998 T 2796 koski suoritusvelvoitteen lukemista vastikkeeksi varainsiirtoverotuksessa. Tapauksessa ostaja oli ottanut vastattavakseen kiinteistön luovutuksessa siirtyneen metsänparannuslainan (metsänparannuslaissa 140/1987 tarkoitettu metsänparannuslaina), jonka panttina kyseinen kiinteistö oli, ja josta kiinteistön omistaja vastasi velallisena. KHO katsoi, että vastattavaksi otettu laina otettiin huomioon varainsiirtoveron perusteena. Velkavastuu siirtyi suoraan metsänparannuslain (27–28 ja 35 §) nojalla. Mikäli henkilökohtainen vastuu velasta olisi siirtynyt sopimuksen perusteella, vastattavaksi otettu velka luettaisiin myös vastikkeeseen.¹³⁵ Tällaista velvoitetta voidaan pitää aktiivisena suoritusvelvoitteena.

¹³³ HE 121/1996 vp, s. 19.

¹³⁴ Puronen 2007, s. 71.

¹³⁵ Torkkel 2020, s. 193.

Kiinteistöjen veron perusteen määrittämisessä on arvioitu myös liitännäissuoritusten lukemista veron perusteeseen. Tapauksessa KHO 2010:87 oli kysymys siitä, tuliko tontin vuokraoikeuden luovutuksen yhteydessä samana päivänä sovittu erillinen haittakorvaussopimus lukea vuokraoikeuden vastikkeeseen ja näin ollen varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Haittakorvauksessa ostaja korvasi myyjälle muutosta ja uuden vuokra-alueen kunnostamisesta johtuneet menot. KHO katsoi, että varsinaisen kauppakirjan mukainen hinta ja haittakorvauksen määrä on ollut yhdessä se vastike, jonka ostaja on ollut valmiina maksamaan kaupankohteesta ja mistä hinnasta toisaalta myyjä on ollut valmis luopumaan kaupankohteesta. Täten haittakorvausta ei ole voitu pitää luonteeltaan erillisenä kauppahintaan kuulumattomana eränä, sillä KHO:n mukaan myyjä ottaisi tavallisesti tällaiset kustannukset (muuttokustannukset ja uuden alueen kunnostamiskustannukset) huomioon arvioidessaan mihin hintaan on valmis luopumaan aikaisemmasta toimipaikasta. Ratkaisu oli äänestysratkaisua ja eri mieltä ollut oikeusneuvos katsoi, että haittakorvaus ei liittynyt myytyyn vuokraoikeuteen, vaan myyjän ja kaupungin laatimaan esisopimukseen uudesta vuokratontista ja myyjän toiminnan kehittämismahdollisuuksiin. KHO:n ratkaisu painottui asian taloudelliseen kokonaisarviointiin eikä yksityisoikeudellisen tulkintaperiaatteen mukaiseen tulkintaan. Ratkaisussa korostuu arvopaperien luovutuksissa myös esiin nouseva arviointi siitä, miten vastikkeen laajuutta tulee arvioida.

4.3 Leimaverotuksen aikainen oikeustila ja varainsiirtoverotus ennen vuotta 2013

Arvopaperien omistusoikeuden luovutuksia koskeva säännös pysyi muuttumattomana varainsiirtoverolain säätämisestä 1990-luvulta vuoteen 2013 saakka. VSVL 20.1 §:n muotoilu oli alkuperäisesti samanlainen kuin mitä kiinteistöjen varainsiirtoveron perusteesta on säädetty, eli arvopaperin luovutuksessa vero oli 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Lain esitöiden mukaan veron laskentaperuste määräytyisi samojen periaatteiden mukaan kuin kiinteistöjen luovutuksessa.¹³⁶ Arviointi perustui siis vastikkeen laajuuden määrittämiseen, eli siihen mitä suorituksia voidaan pitää vastikkeena siirtyvälle omaisuudelle. Puronen arvio varainsiirtoverolain säätämisen jälkeen, että arvopaperien kauppahinnalla tarkoitettiin niin sanottua bruttokauppahintaa, josta ei voida tehdä pääsääntöisesti vähennyksiä (esim. huoneiston velkaosuutta yhtiön lainoista, joka tulisi täten huomioida suoraan kauppahinnassa). Lisäksi Puronen arvioi, että verollisena kauppahintana

¹³⁶ HE 121/1996 vp, s. 23–24.

pidetään myös myyjän luonteeltaan henkilökohtaista velkaa, jonka ostaja ottaa vastattavakseen maksamansa kauppahinnan lisäksi.¹³⁷

Vanhemmassa leimaverotuksen aikaisessa oikeuskäytännössä on arvoitu tilanteita, joissa oli kyse siitä tuliko leimaveroa suorittaa kauppahinnan yhteydessä maksetusta suoritteesta. Tapauksessa KHO 1949 II 208 oli kyse siitä, tuliko leimaveroa suorittaa siitä, kun myyjä siirsi ostajalle rakennusrahastoon suorittamansa korottaman ja irtisanomattoman lainan ostajalle samalla luopuen suoritukseen liittyvistä vaatimuksista. KHO katsoi, että tämä oli osakkeiden kauppahintaan kuuluva erä, josta tuli suorittaa leimaveroa. Lisäksi tapauksessa KHO 1949 II 503 ostaja oli ostanut osakkeet 1000 markan kauppahinnalla ja samalla sitoutui antamaan yhtiölle lainaa rakennuskustannusten peittämiseksi. KHO katsoi, että leimaveroa tuli maksaa näiden erien yhteissummasta.

Tapauksessa KHO 1990 T 2629 arvioitiin rakennusrahastosuoritteiden veronalaisuutta leimaverotuksessa. A oli ostanut asunto-osakeyhtiön osakkeita. Kauppakirjassa ostaja sitoutui kauppahinnan lisäksi suorittamaan yhtiön rakennusrahastoon yhtiöjärjestyksen mukaisen osakkeiden osalta suorittamatta olevan rakennusrahasto-osuuden kauppahinnan maksamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeuden maksu oli sidottu kauppahinnan ja rakennusrahasto-osuuden suorittamiseen. Leimaveroa oli maksettava kauppahinnan ja rakennusrahastosuorituksen yhteenlasketun määrän perusteella. Myös tapauksessa KHO 1991 B 575 katsottiin, että asunto-osakkeiden kauppahinnan lisäksi leimaveroa oli suoritettava suorituksesta rakennusrahastoon. KHO arvioi, että oikeustoimen tosiasiallisena tarkoituksena oli ollut asunto-osakkeiden luovutus näiden erien yhteisarvosta, jonka vuoksi leimavero oli laskettava tästä yhteissummasta. Rakennusrahastosuoritteita pidettiin leimaverotuksessa veronalaisina, eli ne katsottiin yleisesti osaksi vastiketta, josta tuli suorittaa veroa.

Toisaalta tapauksessa KHO 9.5.1997 T 1112 katsottiin, että leimaveroa ei ollut suoritettava liikeosakkeiden myynnin yhteydessä siltä osin, kun ostaja oli sitoutunut kauppakirjassa vastaamaan siitä, että kohdeyhtiö maksoi myyjälle ja kohdeyhtiön aiemmalle ainoalle osakkeenomistajalle pitkäaikaisen velan määrän. Kohdeyhtiö C Oy suoritti myyjälle olleen velan varoilla, jotka ostaja A Oy oli antanut kohdeyhtiölle pitkäaikaisella lainalla. Käytännössä tapauksessa oli kyse kohdeyhtiön pääomittamisesta vieraalla pääomalla myyjälle olleen velan maksamiseksi. Tällaista tilannetta voidaan luonnehtia kohdeyhtiölle

¹³⁷ Puronen 1997, s. 45.

tehdyksi suoritussitoumuksiksi luovutuksen yhteydessä. Kohdeyhtiölle tehtyjen suoritussitoumusten verokohtelu erosi näin ollen rakennusrahastosuoritteiden verokohtelusta.

Leimaverotuksen aikaisessa oikeuskäytännössä katsottiin vakiintuneesti, ettei yhtiölainaosuudesta ollut suoritettava leimaveroa ja sama oli voimassa myös varainsiirtoverotuksessa lain säätämisen jälkeen.¹³⁸ Varainsiirtoverotusta koskevassa oikeuskäytännössä KHO 9.5.2001 T 1009 B Oy myi asunto-osakeyhtiön koko osakekannan C Oy:lle 500 000 markan kauppahinnasta. Asunto-osakeyhtiö maksoi yhtiön lainan myyjälle kaupan yhteydessä ja yhtiö sai varat lainan maksuun ostaja C Oy:ltä. KHO katsoi, ettei lainan maksua ollut pidettävä kauppahinnan osana tai muuna vastikkeena, ja varainsiirtovero oli suoritettava vain kauppahinnan osalta. Ratkaisu vastasi leimaveron aikaista ratkaisua KHO 1997 T 1112 ja tapauksen tosiseikasto kohdeyhtiön pääomittamisen osalta oli samankaltainen KHO:n ratkaisun 1997 T 1112 tosiseikastoon.

Lisäksi KHO katsoi vuonna 2002 tapauksessa 2002:57, ettei asunto-osakkeiden oston jälkeen huoneiston valmistumisen jälkeen maksettua osuutta yhtiön lainoista ollut pidettävä vastikkeena osakkeiden omistusosuuden luovutuksesta, eikä siitä siten tullut maksaa varainsiirtoveroa. Tapauksessa osakas oli ostanut osakkeen perustajaurakoitsijalta rakentamisvaiheen aikana ja maksoi osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden huoneiston valmistuttua. Kaikilla osakkeenomistajilla oli oikeus lyhentää osakkeisiin kohdistuvaa velkaosuutta huoneiston valmistumisen yhteydessä, muttei velvollisuutta. KHO katsoi, että yhtiölainan maksaminen perustui osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön väliseen suhteeseen, eikä osakkeiden omistusoikeuden luovutukseen perustajaurakoitsijalta. Näin ollen suorituksen ei voitu katsoa olevan osa kauppahintaa eikä siitä tullut maksaa varainsiirtoveroa. Tähän verrattuna leimaverotuksen aikaisessa oikeuskäytännössä suoritukset rakennusrahastoon oli lähtökohtaisesti katsottu leimaverotuksen alaisiksi, eli yhtiölainojen verokohtelu oli erilaista kuin rakennusrahastosuoritteiden verokohtelu.

Tapauksessa KHO 2007:75 oli myös kyse perustajaurakoitsijalta ostetuista asunto-osakkeista ja yhtiölainaosuudesta. Ostaja sitoutui kauppakirjassa suorittamaan asunto-osakeyhtiölle 35 prosentin lyhytaikaisen lainaosuuden asunto-osakeyhtiön velasta viimeistään kahden kuukauden kuluessa kohteen valmistumisesta. Osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen ehtona oli mainittu tämä kyseinen suoritus. Maksettu

¹³⁸ Torkkel 2020, s. 204.

lainaosuus ei tullut luovuttajan (perustajaurakoitsijan) hyväksi ja perustajaurakoitsija oli saanut urakkasumman ennen kuin osuus lyhytaikaisesta lainasta tuli maksaa pois asunto-osakeyhtiölle. KHO katsoi, että koska suoritus ei tullut luovuttajan hyväksi edes välillisesti ja kyse oli ostajan ja asunto-osakeyhtiön välisestä suhteesta, osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainan maksaminen ei ole vastiketta osakkeiden luovutuksista eikä siitä siten tule maksaa varainsiirtoveroa.

Leimaverotuksen ja varainsiirtoverotuksen käytännöt erosivat osittain toisistaan ennen vuoden 2013 lakimuutosta. Leimaverotuksen aikana suoritukset asunto-osakeyhtiöiden rakennusrahastoihin on katsottu leimaveron alaisiksi ja otettu huomioon leimaveron perustetta laskettaessa. Leimaverotuksen aikana lainan maksamista liikeyhtiön arvopapereiden oston yhteydessä ei ole katsottu leimaveron alaisiksi luovutuksiksi (KHO 1997 T 1112). Varainsiirtoverolain aikana myöskään yhtiölainan suorittamista asuinhuoneiston arvopapereiden oston yhteydessä ei ole katsottu varainsiirtoveron alaiseksi ja otettu huomioon varainsiirtoveron perustetta laskettaessa (KHO 2002:57, KHO 2001 T 1009 ja KHO 2007:75).

5. Suorituksen ja suoritusvelvoitteen käsite arvopaperien luovutuksessa

5.1 Veron peruste arvopaperien luovutuksissa

Varainsiirtoverolain 20 § sääntelee veron perustetta ja verokantaa arvopaperien luovutuksessa. Säännös koostuu 1 momentin yleislausekkeesta, joka soveltuu kaikkiin arvopaperien luotuksiin, sekä erityissäännöksistä yhtiölainojen lukemisesta veron perusteeseen kiinteistöyhtiöiden arvopaperien luovutuksessa. VSVL 20.1 §:n nojalla veron peruste on kauppahinta tai muu vastikkeen arvo. Lisäksi 1 momenttiin sisältyy suorituksia koskeva erityissäännös, jonka mukaan arvopaperien luovutuksissa 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. Pääsääntöisesti suorituksella tai suoritusvelvoitteen siviilioikeudellisella muodolla ei ole merkitystä. Suorituksella ja suoritusvelvollisuudella tulee olla taloudellista arvoa, jotta kyseessä on vastikkeellinen luovutus. Mikäli kauppahinnan lisäksi tehdään varallisuusarvoton suoritus tai sitoudutaan taloudellisesti arvottomaan suoritusvelvollisuuteen, suoritusta tai suoritusvelvollisuutta ei voida lähtökohtaisesti ottaa huomioon veron perusteen määrittelyssä. Suoritusvelvoite voi olla kiinteistöjen varainsiirtoverotusta vastaavasti lähtökohtaisesti vain aktiivinen suoritusvelvoite. Passiivinen suoritusvelvoite arvopaperien kohdalla voisi olla esimerkiksi luovutettuihin asunto-osakkeisiin pidätetty hallintaoikeus.

VSVL 20.1 §:n sanamuoto muuttui vuonna 2013 (laki varainsiirtoverolain muuttamisesta 991/2012, muutoslaki) ja muutoksen tavoite oli fiskaalinen eli muutoksella tavoiteltiin verotulojen kasvua valtiolle veropohjan laajentamisella veron perusteen osalta. Muutoksen perusteena oli veropohjan kaventuminen liikeosakkeiden kohdalla KHO:n tapauksen 9.5.1997 T 1112 perusteella, jossa osakekaupan yhteydessä suoritettua lainaosuutta ei ollut katsottava veron perusteeksi. VSVL 20.1 §:n nykyistä sanamuotoa voi luonnehdita primäärisesti veronkiertosäännökseksi, jonka tarkoituksena on veron substanssisääntelyllä estää veronkiertoa.

VSVL 20.1 §:n soveltamisessa tulee olla kysymyksessä arvopaperien omistusoikeuden luovutus, jotta säännös soveltuu. Sinänsä luovutuksen muotoa ei määritellä, mutta VSVL 15.3 §:n nojalla voidaan lähtökohtaisesti olettaa, että VSVL 20 §:ää ei voida soveltaa

lahjoihin tai perintönä saatuihin luovutuksiin.¹³⁹ Tämän arvioinnissa myös suorituksen tai suoritusvelvollisuuden siviilioikeudellisella muodolla on merkitystä; mikäli suoritus tai suoritusvelvollisuus täyttää arvopaperin määritelmän, tällöin kyseessä on vaihtotilanne. Esimerkiksi tapauksessa KHO 2013:114 korkein hallinto-oikeus arvioi sitä, oliko luovutettuja pääomalainavelkakirjoja pidettävä VSVL 17 §:n mukaisina arvopapereina. Pääomalainavelkakirjat oli ostettu osakkeiden ostamisen yhteydessä, ja pääomalainojen korko oli määräytynyt lainapääoman suuruuden ja ennalta määrättyjen korkoprosenttien perusteella. Hallinto-oikeus katsoi, ettei velkakirjoja voitu katsoa VSVL 17.1 §:n 3 kohdan mukaisiksi arvopapereiksi, eikä niistä siten tullut maksaa varainsiirtoveroa VSVL 15 ja 20 §:n mukaisesti. KHO ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä.

Arvopapereiden vastikkeellisten luovutusten yhteydessä suorituksen ja suoritusvelvoitteen käsitettä voidaan tarkastella eri kysymyksien kautta VSVL 20.1 §:n sanamuodon perusteella:

Onko ehto ollut osa luovutussopimusta?

Onko luovutuksensaaja tehnyt suorituksen muulle kuin luovutuksenantajalle tai onko luovutuksensaaja ottanut vastattavakseen suoritusvelvoitteen?

Tuleeko suoritus tai suoritusvelvoite luovuttajan hyväksi, riippumatta siitä kenelle suoritus on tehty?

Seuraavassa näitä soveltamiskysymyksiä tarkastellaan erikseen omissa alaluvuissa. Kaikkien edellytysten tulee lähtökohtaisesti täytyä, jotta suoritus tai suoritusvelvoite voidaan lukea veron perusteeseen VSVL 20.1 §:n nojalla.

5.2 Ehto on ollut osa luovutussopimusta

VSVL 20.1 §:ssä tarkoitettu luovutussopimus voi olla yksittäinen asiakirja tai asiakirjoista koostuva kokonaisuus. Ehto on osa luovutussopimusta silloin, kun se on nimenomaisesti samassa luovutuskirjassa, jolla on luovutettu arvopaperien omistusoikeus. Eri luovutuskirjoissa olevien ehtojen kohdalla tulee arvioida sitä, muodostaako ne yhdessä luovutussopimuskokonaisuuden, vai ovatko ne toisistaan erilliset luovutukset. Ajallisen yhteyden vuoksi voitaisiin arvioida, että ehto on osa luovutussopimusta, joka muodostuu tosiasiallisesti erillisistä asiakirjoista. Ajallisen yhteyden lisäksi luovutuskirjoilla tulee olla myös asiallinen yhteys. Esitöiden mukaan, mikäli ehto on viety toiseen asiakirjaan verosta välttämisen tarkoituksessa, asiaa voitaisiin esitöiden mukaan arvioida myös

¹³⁹ VSVL 20 §:n soveltamisesta lahjoihin on olemassa KHO:n ratkaisu 2016:160 yhtiölainojen osalta.

varainsiirtoverolain veronkiertosäännöksen valossa.¹⁴⁰ Toisaalta veronkiertosäännöksen soveltamiselle on tavanomaista korkeampi kynnys ja käytännössä veronkiertosäännöksen soveltamistilanteet varainsiirtoverotuksessa ovat liittyneet niin sanottuihin vaiheittaisiin transaktioihin.¹⁴¹ Torkkelin arvion mukaan tällaista tilannetta voitaisiin arvioida normaalin laintulkinnan tai simulaatioperusteen perusteella, eikä veronkiertosäännöksen soveltamiskynnyksen täyttymisen arviointi olisi välttämätöntä.¹⁴² Verohallinnon ohjeen mukaan signing-closing-tilanteessa myös signing-vaiheessa, eli niin sanotusti luovutuksen esisopimuksessa, asetetut ehdot huomioitaisiin luovutussopimuksessa olevina ehtoina.¹⁴³

Asiassa tulee kuitenkin huomioida, että samalla luovutuskirjalla voidaan luovuttaa erilaisia omaisuuseriä, joilla ei välttämättä ole asiallista yhteyttä toisiinsa. Asiallisen yhteyden puuttumisesta riippumatta lähtökohtaisesti kuitenkin säännöksen sanamuodon perusteella samassa luovutuskirjassa sovittujen ehtojen lukeminen varainsiirtoveron perusteeseen tulee lähtökohtaisesti arvioitavaksi VSVL 20.1 §:n nojalla.

5.3 Suoritus tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen

Mikäli luovutuksensaaja tekee arvopaperien luovutuksen yhteydessä suorituksen luovuttajalle tai suorituksen jollekin toiselle kuin luovuttajalle, suorituksen lukemista vastikkeeseen joudutaan arvioimaan varainsiirtoverotuksen yhteydessä VSVL 20.1 §:n sanamuodon perusteella. Suorituksen siviilioikeudellisella muodolla ei ole väliä, mutta yleisesti vastikkeella on oltava taloudellista arvoa, jotta sitä voidaan arvioida vastikkeena. Toisena mahdollisena soveltamistilanteena on se, että luovutuksensaaja ottaa arvopaperien luovutuksen yhteydessä vastattavakseen suoritusvelvoitteen joko luovutuksensaajalle tai muulle kuin luovutuksensaajalle. Suorituksen tai suoritusvelvoitteen käsitettä ei ole määritelty varainsiirtoverolaissa. Esitöissä suorituksesta ja suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamisesta on annettu esimerkkitalanteita, mutta yksiselitteistä määritelmää käsitteille ei ole esitetty. Suoritusta ja suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamista voidaan näin ollen arvioida esimerkiksi yksityisoikeudellisesti, eli onko kyseessä sellainen oikeustoimi, jota yksityisoikeudellisesti pidetään suorituksena tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamisena.

¹⁴⁰ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁴¹ Torkkel 2020, s. 370–373.

¹⁴² Torkkel 2020, s. 205, alaviite 386.

¹⁴³ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 5.2.

Suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen on ollut selkeää silloin, kun luovutuksensaaja on ottanut vastattavakseen suoritusvelvoitteen, jolloin arviointi esimerkiksi henkilökohtaisesta velkavastuusta tai toissijaisen vastuun syntymisestä yksityisoikeudellisesti on selkeää. Seuraavassa arvioidaan erilaisten yleistettyjen tilanteiden kohdalla sitä, voidaanko niiden arvioida olevan VSVL 20.1 §:n soveltamisalassa:

Suoritusvelvoitteet luovutuksen kohteena olevan yhtiön pääomaan

Esitöiden mukaan suoritusvelvoite, joka luettaisiin veron perusteeseen, olisi ostettavan kohdeyhtiön velan maksaminen (tapauksen KHO 9.5.1997 T 1112 mukainen tilanne).¹⁴⁴ Esitöiden mukaan olennaista olisi, että myyjä saa ostajalta suorituksen näin ollen myös yhtiön sijoittamalleen pääomalle. Tällaista suoritusta pidettäisiin niin sanottuna velattoman hinnan maksamisena.¹⁴⁵ Tällaisia suorituksia voidaan yleisemmin kuvata suoritusvelvoitteiksi luovutuksen kohteena olevan yhtiön pääomaan. Pääsääntöisesti suoritukset tehdään yhtiön omaan pääomaan tai vieraaseen pääomaan. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla suorituksia rakennusrahastoon tulee arvioida VSVL 20.1 §:n mukaisina suorituksina kohdeyhtiön pääomaan hallituksen esityksen mukaan.¹⁴⁶ Yhtiölainojen lukemista veron perusteeseen arvioidaan 4 momentin erityissäännöksen perusteella.

Suoritusvelvoitteita voidaan antaa kohdeyhtiön lainan maksamiseksi. Kohdeyhtiön laina voi olla esimerkiksi myyjältä tai ulkopuoliselta rahoittajalta. Hallituksen esityksen mukaan suoritusvelvoite tällaisen lainan maksamiseksi esimerkiksi ulkoiselle rahoittajataholle silloin kun myyjä on taannut kohdeyhtiön velan, ei aina tarkoita, että suoritusvelvoite tulee lukea vastikkeeseen. Jos kohdeyhtiön taloudellinen tilanne on sellainen, että se tulisi suoriutumaan lainasta ilman myyjän takausvastuun toteutumista, suoritusvelvoitteen kohdalla ei täyttyisi edellytys suorituksen tulemisesta myyjän hyväksi.¹⁴⁷

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden tapauksessa 17.8.2018 18/0406/3¹⁴⁸ A Oy oli ostanut B Oy:ltä kohdeyhtiö C Oy:n osakkeet. Tapauksessa arvioitiin sitä, oliko A Oy ottanut C Oy:n velat vastattavakseen. C Oy:llä oli ollut velka B Oy:lle ja kauppakirjassa A Oy sitoutui antamaan selvityksen ennen kaupan päättämistä siitä, että C Oy:n velat tulevat maksetuksi ennen kaupanteon päättämistä ja vastaamaan siitä, että C Oy:llä oli tarpeeksi varoja maksaa

¹⁴⁴ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁴⁵ HE 125/2012 vp, s. 9–10.

¹⁴⁶ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁴⁷ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁴⁸ KHO 2019 T 5163, valituslupaa ei myönnetty.

C Oy:n ja sen tytäryhtiöiden velat B Oy:lle. Ehto oli osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen ehtona. Asiassa saadun selvityksen mukaan C Oy:llä oli ollut kaupantekohetkellä varoja noin 4,6 miljoonaa euroa (enemmän kuin B Oy:lle ollut velka) ja C Oy oli ennen osakkeiden omistusoikeuden siirtymistä suorittanut osan velastaan B:lle ulkopuoliselta rahalaitokselta otetulla lainalla. Hallinto-oikeus katsoi, että kun C Oy:llä oli ollut kassavaroja velan maksamiseen ja ilmeisenä pidettiin sitä, että ehdon mukainen tarkoitus ei ollut, että luovutuksensaaja A olisi tehnyt suorituksen lainasta suoraan B:lle tai A muutoinkaan tosiasiallisesti osallistuisi lainanmaksuun, eikä näin ollut myöskään tapahtunut, velan maksu ennen omistusoikeuden siirtymistä ei ollut sellainen suoritus, jota pidettäisiin VSVL 20.1 §:n mukaisena suoritusvelvoitteena. Varainsiirtovero ei siten tullut maksaa tältä osin, ja maksettu osuus palautettiin.

Pääsääntöisesti suoritusvelvoitteet kohdeyhtiölle tulee VSVL 20.1 §:n nojalla lukea veron perusteeseen. Suoritusvelvoitteita voidaan usean kuvata kohdeyhtiön pääomittamiseksi kohdeyhtiön velkojen maksamiseksi.

Kohdeyhtiön velan takaaminen

Takaus on yksityisoikeudellisesti klassinen esimerkki suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamisesta. Takauksella tarkoitetaan sitoumusta, jolla sitoumuksen antaja ottaa vastattavakseen velkojalle toisen henkilön velvoitteesta eli päävelasta (laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999, 2 §:n 1 kohta, takauslaki). Takaus voi olla toissijainen eli takaaja vastaa päävelasta vain, jollei suoritusta saada velalliselta tai omavelkainen, eli takaaja vastaa päävelasta kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen (takauslaki 2 §, 2–3 kohta). Asian arviointiin vaikuttaa kuitenkin myös luovuttajan hyväksi tulon edellytys, mikäli suoritusvelvoite on otettu vastattavaksi muulle kuin luovuttajalle.

Mikäli luovutuksensaaja takaa kohdeyhtiön velkoja, kyseeseen voi tulla säännöksen sanamuodon mukainen suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen. Mikäli kohdeyhtiön velka on myyjältä, takausta voitaisiin toisaalta myös arvioida edellä mainittuna suoritusvelvoitteena. Mikäli kohdeyhtiön velka on ulkopuoliselle rahoittajalle, ja luovutuksen yhteydessä luovutuksensaaja tekee takauksen velan maksamisesta, tilannetta voidaan arvioida suoritusvelvollisuuden vastattavaksi ottamisena. Toisaalta edellä esitetyn Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden 17.8.2018 18/0406/3 tapauksen perusteella veron perusteeseen lukemisessa suoritusvelvoitteen ja takauksen yhteydessä voidaan arvioida kohdeyhtiön varallisuutta ja tulonmuodostusta, eli tulisiko kohdeyhtiö selviämään velastaan

ilman takausvastuun toteutumista. Vakavaraisen yhtiön velan takaaminen ei tällaisen arvioinnin perusteella muodostuisi suoritukseksi, joka tulisi lukea veron perusteeseen.

Myyjän velan vastattavaksi ottaminen (velallisen vaihto) tai myyjän velan takaus

Mikäli ostaja ottaa myyjän velan vastattavaksi siten, että velan velallinen vaihdetaan myyjästä ostajaksi, voidaan vastattavaksi ottamiseen soveltaa VSVL 20.1 §:n säännöstä. Myyjä vapautuu tällöin velallisen vastuista ja jäljellä olevan velan määrä tulisi lukea vastikkeen veron perusteeseen. Kuitenkin tällaista tilannetta olisi voitu arvioida vastikkeeksi luovutuksen kohteesta jo ennen vuoden 2013 lain sanamuodon muutosta arvioimalla voidaanko velallisen vaihtoa pitää vastikkeena luovutetulle omaisuudelle. Toisaalta mikäli luovutuksensaaja takaa luovutuksen yhteydessä myyjän velan, kyseessä voi myös olla VSVL 20.1 §:n soveltamisalan mukainen suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen. On kuitenkin mahdollista, että tällaista suoritusta olisi voitu arvioida muuna vastikkeena ennen lain sanamuodon muutosta arvioimalla sitä oliko myyjän velan takaus muuta kuin rahassa suoritettua vastiketta luovutukselle. Myyjän velan takauksen kohdalla voitaisiin myös arvioida myyjän vakavaraisuutta eli tulisiko myyjä selviämään velastaan ilman takausvastuun realisoitumista.

Saatavan siirto (velkojan vaihtuminen)

Esitöiden mukaan veron perusteeseen luettava suoritus olisi erillisen korvauksen suorittaminen velan siirrosta.¹⁴⁹ Suoritusitoumuksista eroten liikeosakkeiden kaupassa on usein myös tilanteita, joissa myyjällä on kohdeyhtiöltä saatavia, ja ostaja ostaa tämän saatavan itselleen siten, että myyjä saa käytännössä suorituksen saatavalleen ostajan maksamalla kauppahinnalla. Taloudellisesti katsottuna tilanne on sama, kuin että ostaja tekee suorituksen kohdeyhtiölle ja tällä suorituksella maksetaan myyjälle ollut velka. Ratkaisussa KHO 2019:121 oli kyse siitä, oliko varainsiirtovero suoritettava kauppahinnasta siltä osin, joka kohdistui osakkeiden ostamisen yhteydessä myytyihin kohdeyhtiöltä olleisiin osakslainasaataviin. Osakslainasaatavat ja osakkeet oli myyty samalla kauppakirjalla, mutta verovelvollinen perusteli valituslupahakemuksessaan, että kysymys oli kuitenkin kahden yksityisoikeudellisesti erillisen erän kaupasta, vaikka osakkeet ja osakslainat olivat teknisistä syistä kirjattu samaan kauppakirjaan. Osakslainat olivat korottomia. Velallisella oli oikeus ollut maksaa velka myös ennen sen erääntymistä. KHO totesi, että VSVL 20.1 §:ssä on kyse vastikkeen määrittelystä arvopapereiden

¹⁴⁹ HE 125/2012 vp, s. 10.

luovutuksessa ja osakaslainat eivät ole VSVL 17 §:ssä tarkoitettuja arvopapereita vaan muuta irtainta omaisuutta. Tapauksessa oli kyse lain sanamuodon tulkinnasta ja KHO katsoi, että mikäli osakaslainat huomioitaisiin veron perusteen määrittelyssä, lain sanamuoto laajenisi VSVL 1 §:n vastaisesti kiinteistöjen ja arvopapereiden ulkopuolisten omaisuuserien luovutuksiin.

KHO totesi ratkaisussa, että ratkaisun tilanteessa ei ole kyse ostajan muulle kuin luovutuksensaajalle tekemästä suoritteesta VSVL 20.1 §:n mukaisesti ja tapauksessa arvioitiin, oliko osakaslainan ostamisessa kyse sellaisesta suoritusvelvoitteesta, jonka ostaja on ottanut vastattavakseen luovuttajalle. KHO arvioi, että ostaja A Oy ei ottanut kaupassa vastattavakseen lainan antamisesta kohdeyhtiölle sitä varten, että kohdeyhtiö voisi maksaa velkansa. Lisäksi A Oy:n ei katsottu ottaneen suoraan kohdeyhtiön puolesta vastattavakseen velan maksamisesta velkojille. KHO myös totesi, että ostaja ei ollut sitoutunut tällaiseen myöskään epäsuorasti esimerkiksi pääomittamalla kohdeyhtiötä, jotta sillä olisi varallisuutta maksaa velka velkojille. KHO:n arvion mukaan velallinen on ollut osakaslainasaatavien myynnin jälkeen yksin kohdeyhtiö ja kyseisessä tilanteessa vain velkoja on vaihtunut. Koska lain sanamuoto ei KHO:n mukaan tue tulkintaa, jossa osakaslainojen myynti arvopaperin myynnin ohessa otettaisiin huomioon veron perustetta määriteltessä, KHO katsoi, ettei varainsiirtoveroa tule suorittaa siltä osin kuin kauppahinnan katsotaan kohdistuneen osakaslainasaataviin. Mikäli osakaslainasaatavat otettaisiin huomioon veron perustetta määrittäessä, ratkaisulla laajennettaisiin lain sanamuotoa. KHO perusteli ratkaisua myös sillä, ettei esitöissä ollut viitattu oikeuskäytäntöön, jossa olisi ollut kyse tilanteesta, jossa osakkeiden lisäksi myydään osakaslainasaatavia. Esitöissä esitettyssä oikeuskäytännössä oli kyse tilanteista, joissa kohdeyhtiötä pääomitettiin yhtiölle annetulla lainalla ja tällä pääomalla kohdeyhtiö maksoi osakslainavelkansa (KHO 9.5.1997 T 1112). KHO ei antanut painoarvoa sille, että esitöiden mukaan sellainen kohdeyhtiön velan maksaminen, josta ostaja on luovutussopimuksessa ottanut vastattavakseen suorittamalla erillisen korvauksen myyjälle saatavan siirrosta, olisi luettava vastikkeeseen, koska tulkintaa ei voida laajentaa lain sanamuodon ulkopuolelle.

Ratkaisu oli äänestysratkaisu, ja eri mieltä ollut oikeusneuvos katsoi, että osakslainasta olisi tullut maksaa myös varainsiirtovero. Eri mieltä ollut oikeusneuvos katsoi, että koska VSVL 20.1 §:stä annetun valiokuntamietinnön mukaan muutoksen tarkoituksena on ollut, että varainsiirtovero määräytyisi myyjän näkökulmasta arvioidun taloudellisen lopputuloksen mukaan oikeustoimien muodollisen luonteen sijaan. Näin ollen oikeusneuvos painotti

arvioinnissaan lain kirjaimellisen sanamuodon arvioinnin sijaan lainsäätäjän tarkoitusta tulkinnan pohjana. Legaliteettiperiaatteeseen liittyvässä keskustelussa on myös esitetty, että lainsäätäjän tarkoitusta voitaisiin huomioida lain sanamuodon mukaisen tulkinnan määrittelyssä. Asian esittelijä oli samaa mieltä eri mieltä olleen oikeusneuvoksen kanssa. Enemmistö katsoi, että legaliteettiperiaatteen mukaisessa sanamuodon mukaisessa tulkinnassa ei voida ottaa huomioon esitöissä esitetyistä lainsäätäjän tarkoituksesta.

Ratkaisussa käsiteltiin myös kauppahinnan jakautumisesta varainsiirtoveron alaisten arvopaperien ja verosta vapaan osakslainan välillä. Tapauksessa kauppahinnan jakautumista osakkeiden ja osakslainan välillä ei ollut sovittu kauppakirjassa. Yhtiö oli ilmoittanut varainsiirtoveroilmoituksessa, että kauppahinnasta yksi euro kohdistui osakkeille ja 899 999 euroa osakslainasaatavalle. Kauppahinta oli alittanut osakslainasaatavan jäljellä olevan pääoman määrän. KHO arvioi, että kauppahinnan kohdistaminen lähes yksinomaan osakslainasaatavalle oli hyväksyttävää, sillä liikeosakkeella voidaan katsoa olevan arvoa vain siinä määrin kuin yhtiön varat ylittävät yhtiön velkojan määrän.

KHO:n julkaisemattomassa tapauksessa 23.9.2019 T 4253, joka vastasi tilanteeltaan tapausta KHO 2019:121, oli kyse ulkomaiselta yhtiöltä olleen saamisen hankinnasta maksetun varainsiirtoveron palauttamisesta. Tapauksessa A Oyj oli ostanut B Oyj:ltä yhdysvaltalaiselta yhtiöltä olleen lainasaamisen. Lainasaaminen oli ostettu osana C Oy:n osakekannan kauppaa. B Oyj:n lainasaamisen ostosta oli sovittu erillisellä kauppakirjalla. Velallinen oli D Inc., joka oli kohdeyhtiö C Oy:n tytäryhtiö. KHO totesi, että lainasaatava ei ollut VSVL 17 §:n mukainen arvopaperi. Näin ollen varainsiirtoverotus voi perustua vain VSVL 20.1 §:n toiseen virkkeeseen. A Oyj oli maksanut osakkeiden ja lainan kauppahinnat luovutuksenantajana B Oyj:lle. KHO:n arvion mukaan A Oyj ei ollut ottanut vastattavakseen velan maksamista D Inc.-yhtiön puolesta myyjälle suoraan eikä epäsuorasti esimerkiksi pääomittamalla D Inc.-yhtiötä. KHO:n mukaan ”*tilannetta, jossa A Oyj on kohdeyhtiön osakkeiden oston yhteydessä ostanut osakkeiden myyjältä myös sen kohdeyhtiön tytäryhtiöltä olevan saatavan, ei voida pitää suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamisena*” ja asiaa on arvioitava velkojan vaihtumisena. Näin ollen varainsiirtoveroa ei ollut suoritettava VSVL 20.1 §:n nojalla lainasaatavan ostamisesta osakekannan yhteydessä. Myös tässä tapauksessa eri mieltä ollut oikeusneuvos oli arvioinut tilannetta toisin. Eri mieltä ollut oikeusneuvos painotti myyjälle tulevaa korvausta taloudellisessa kokonaisuudessa, jonka perusteella lainasaatavan ostosta olisi maksettava varainsiirtoveroa.

Lähtökohtaisesti saatavan siviilioikeudellisella muodolla ei ole merkitystä arvioitaessa suorituksen lukemista varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen. KHO 2019:121 arvioitiin osakaslainan ostoa, mutta samaa tilannetta tulisi soveltaa myös, mikäli ostettu saatava on esimerkiksi pääomalaina. Ennen vuoden 2019 päätöksiä verotuskäytännössä oli vakiintuneesti luettu myös tapausta vastaavissa tilanteissa osakaslainat veron perusteeseen.¹⁵⁰ Esimerkkitalanteiden tarkastelu osoittaa sen, että pääsääntöisesti oikeustositseikoiltaan samanlaisia tilanteita kohdellaan oikeuskäytännössä varainsiirtoverotuksessa samalla tavalla. Muodollinen yhdenvertaisuus näin ollen toteutuu. Kuitenkin taloudellisesta näkökulmasta samankaltaisia tilanteita (joiden oikeustositseikat voivat olla erilaisia), kohdellaan varainsiirtoverotuksessa eri tavalla. Selkein esimerkki tästä saatavan siirron tai ostamisen verokohtelu verrattuna suoritusvelvoitteiden verokohtelua, sillä molemmissa tilanteissa myyjä saa esitöissään viitattua mukaisesti taloudellisen suorituksen kohdeyhtiön luovutuksen yhteydessä.

5.4 Luovuttajan hyväksi tulo

Mikäli suoritus on tehty muulle kuin luovutuksensaajalle tai suoritusvelvoite on otettu vastattavaksi muulle kuin luovutuksensaajalle, suorituksen tai suoritusvelvoitteen on tullava luovuttajan hyväksi, jotta ne voitaisiin lukea vastikkeeseen VSVL 20.1 §:n mukaisesti. Esitöiden mukaan riittää, että suoritus tai suoritusvelvoite tulee joko välittömästi tai välillisesti luovutuksenantajan hyväksi, eli esimerkiksi sellaisen tahon hyväksi, joka on luovuttajaan etuyhteydessä. Tällaisesta välillisestä tilanteesta olisi kysymys esitöiden mukaan esimerkiksi silloin, kun kohdeyhtiötä olisi rahoittanut luovuttajan kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö ja suoritus tehdään tälle rahoittajayhtiölle.¹⁵¹ Tällöin konserniyhteys riittäisi esitöiden mukaan siihen, että suoritus tulee myös luovuttajan hyväksi. Etuyhteystilanne voisi olla kysymyksessä esimerkiksi sukulaisuuden tai määräysvallan perusteella. Välillisesti luovuttajan hyväksi tulevaa suoritusvelvoitetta kiinteistöyhtiöiden kaupassa olisi tilanne, jossa luovutuksen yhteydessä tehdään suoritus rakennusrahastoon hallituksen esityksen mukaan.¹⁵²

Mikäli suoritus tulee kolmannelle ja etuyhteyttä ei ole, suorituksen tai suoritusvelvoitteen lukeminen vastikkeeseen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Esimerkiksi esitöiden mukaan, mikäli kohdeyhtiöllä on ollut laina ulkopuoliselta rahoituslaitokselta, jonka myyjä on

¹⁵⁰ Torkkel 2020, s. 207.

¹⁵¹ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁵² HE 125/2012 vp, s. 10.

taannut, suoritus ei tule pelkästään takauksen perusteella myyjän hyväksi, vaan asiassa on arvioitava esimerkiksi kohdeyhtiön vakavaraisuutta ja sitä, olisiko se selvinnyt lainan maksamisesta ilman takausvastuun toteutumista.¹⁵³ Luovuttajan hyväksi eivät tulisi esitöiden mukaan sellaiset ehdot esimerkiksi huoneisto-osakkeiden kaupassa, jonka mukaan ostaja vastaa yhtiövastikkeiden maksusta kaupan jälkeen.¹⁵⁴

Suoritusvelvoitteiden vastattavaksi ottamisen ja takausten kohdalla on erityisesti arvioitava myös luovuttajan hyväksi tulemistakin. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on tapauksessaan 17.8.2018 18/0406/3 antanut harkinnassaan painoarvoa hyväksi tulon arvioimisessa tällaisessa tilanteessa velallisen maksukyvyille. Myös hallituksen esityksen perusteella velallisen maksukyvyille voidaan antaa merkitystä, kun arvioidaan, onko takaus tullut tietyissä tilanteissa luovuttajan hyväksi. Esimerkiksi mikäli taattava kohdeyhtiön velka on myyjältä, takauksen voitaisiin katsoa tulevan myyjän hyväksi, mikäli kohdeyhtiöllä ei ole mahdollisuutta hoitaa velkaansa ilman luovutuksensaajan takausta tai luovutuksensaajan tekemää suoritusta.

Lisäksi esitöiden mukaan myöskään sellaista tilannetta ei pidettäisi myyjän hyväksi tulevana suoritusvelvoitteena, kun perustajaurakoitsija myy asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannan ja on jo tehnyt urakoitsijasopimuksen rakennusten rakentamisesta. Tätä suoritusvelvoitetta ei pidettäisi vastikkeena, koska urakkasopimukseen sisältyy toisen osapuolen vastasuoritus.¹⁵⁵ Torkkel kuvaa tällaisia suoritusvelvoitteita ehdollisiksi suoritusvelvoitteiksi.¹⁵⁶ Kyseessä olevaa tilannetta arvioitiin tapauksessa KHO 2019:122, jossa oli kyse urakkasaatavien varainsiirtoverokohtelusta. Asunto-osakeyhtiö B ja sen ainoan omistajan D Oy:n välillä oli tehty urakkasopimus, jossa D Oy oli sitoutunut rakentamaan kohdeyhtiön uudisrakennuksen. Ostaja oli sitoutunut yhdessä kohdeyhtiön kanssa maksamaan urakkaerät ja vastaamaan siitä, että kohdeyhtiö kykenee maksamaan urakkasaatavat Pankki C:lle, joka rahoitti D Oy:n urakan. Omistusoikeus siirtyi ostaja A Ky:lle kauppakirjan allekirjoituksella, ennen kuin urakoitsija D Oy oli aloittanut kohteen rakentamista. KHO arvioi, että koska urakkahintavelan syntyminen edellytti urakoitsijalta vastasuoritusta, kohdeyhtiöllä ei ollut luovutushetkellä vielä sellaista velkaa, joka olisi

¹⁵³ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁵⁴ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁵⁵ HE 125/2012 vp, s. 10.

¹⁵⁶ Torkkel 2020, s. 209.

voitu kohdistaa yhtiön osakkeisiin. Näin ollen myöhempää suoritusvelvoitetta ei ollut luettava VSVL 20.1 §:n nojalla vastikkeeseen.

Tapauksessa KHO 2016:6 oli kyse tilanteesta, jossa A oli ostanut asunto-osakkeita rakennusliikkeeltä. Asunto-osakeyhtiön rakennusta rakennettiin valinnaiselle vuokratontille, ja asunto-osakeyhtiö olivat tehneet sopimuksen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus ostaa vuokratontista määräsia rakennuksen valmistuttua ja tämän jälkeen. Osakkeenomistajalla oli oikeus maksaa huoneistokohtainen osuus tontin lunastushinnasta asunto-osakeyhtiölle, jonka tuli myös hankkia vastaava määräosuus tontista. Tapauksessa oli kysymys siitä, oliko huoneistokohtaisesta osuudesta tontin lunastushinnasta maksettava varainsiirtovero VSVL 20.1 §:n mukaisesti. KHO katsoi, että koska tontin omistaja oli rakennusliikkeestä erillinen taho (rakennusliike toimi asunto-osakkeiden myyjänä), kyseessä ei ollut sellainen suoritusvelvoite, joka tulisi VSVL 20.1 §:ssä katsotulla tavalla luovuttajan hyväksi eikä lunastushinnan maksaminen perustunut luovutussopimuksen ehtoon.

VSVL 20.1 §:n soveltamisedellytysten arviointi on esitettyjen tapausten perusteella hyvin tilannekohtaista. Arvioinnissa kaikkien kolmen edellytyksen on täytyttävän, jotta VSVL 20.1 §:n soveltaminen voi tulla kyseeseen.

6. Erityissäännös yhtiölainojen lukemisesta varainsiirtoveron perusteeseen

6.1 Yhtiölainasta

Asunto-osakkeiden veropohja kaventui varainsiirtoverolain säätämisen jälkeen edellä esitetyn KHO 2007:75 ratkaisun takia. Varainsiirtoverolakiin säädettiin muutos vuonna 2013 muutoslailla, jolla yhtiölainaosuudet säädettiin luettavaksi varainsiirtoveron perusteeseen erityissäännöksellä. Yhtenä perusteena muutokselle mainitaan muutoslain esitöissä nimenomaan oikeuskäytännön ratkaisut, jotka olivat kaventaneet veropohjaa.¹⁵⁷

Muutoksen tavoite on ollut pääosin fiskaalinen.¹⁵⁸ Muutoksen säätämisen perusteita on käsitelty hallituksen esityksessä 125/2012 vp sivulta 7 eteenpäin, ja perusteiksi esitettiin fiskaalisten perusteiden lisäksi esimerkiksi aiempi veropohjan kaventuminen aiemman oikeuskäytännön perusteella, verotuksen neutraliteetin parantaminen ja verotuksen yhdenvertaisuuden parantaminen, kun verotus ei enää jatkossa olisi riippuvainen siitä miten esimerkiksi asunto-osakeyhtiö on rahoittanut rakennuksen tai peruskorjauksen rahoittamisen ja minkälaisia kirjanpitoratkaisua rahoittamisen vuoksi on tehty.¹⁵⁹ Säännöstä voidaan siten pitää poikkeuksena periaatteeseen, jonka mukaan varainsiirtoverotus perustuu yksityisoikeudelliseen tulkintaan ja osittain myös luonteeltaan primäärisenä veronkiertosäännöksenä. Yhtiölainojen määrän kasvun myötä erityissäännöksellä on suuri merkitys esimerkiksi asuntohuoneistojen osakkeiden kaupan verorasituksen suuruudelle. Mikäli yhtiölainaosuus on merkittävä verrattuna asunto-osakkeiden velattomaan hintaan, suurin osa varainsiirtoverosta kohdistuu velkaosuudesta maksettavasta verosta.

Yhtiölainoja koskevan erityissäännöksen VSVL 20.4 §:n mukaan 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä 1 momentin mukaisesti on sovittu, myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut. Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta

¹⁵⁷ HE 125/2012 vp, s. 5.

¹⁵⁸ VaVM 33/2012 vp, s. 3.

¹⁵⁹ HE 125/2012 vp, s. 8 on käsitelty myös varainsiirtoverotuksen ja tuloverotuksen epä johdonmukaisuutta tulohankkimislainan ja asuntovelan korkovähennysoikeuksien myötä.

maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty. VSVL 20.3 §:ssä säädetään kiinteistöyhtiöiden korkeammasta verokannasta liikeyhtiöihin verrattuna. Lisäksi VSVL 20.2 §:n nojalla apporttiluovutuksissa, joissa veron perusteena on luovutetun omaisuuden käypä arvo, luetaan lisäksi veron perusteeseen myös yhtiölainaosuus. Osakkeiden myyntitilanteessa yhtiölainassa ei ole kyse ostajan ja myyjän välisestä velkasuhteesta, tai siitä, että ostaja ostaisi yhtiölainan myyjältä itselleen. Kyseessä on yhtiön ja osakkeenomistajan välinen suhde, ja yhtiölainan maksaminen perustuu tähän suhteeseen. Yksityisoikeudellisesti ajatellen kyseessä ei ole vastiketta myyjälle tai myyjän hyväksi tulevasta suorituksesta VSVL 20 §:n sanamuotoa mukaillen.

Yhtiölainaosuuden kohdalla on tehty myös arviointia siitä, miten erityissäännöksen tulkintaa tulee tehdä vastikkeettomissa luovutuksissa. Korkein hallinto-oikeus on arvioinut sitä, tuleeko lahjana saatuihin arvopapereihin kohdistuvasta yhtiölainaosuudesta maksaa lahjaluovutuksen yhteydessä varainsiirtoveroa. Tapauksessa KHO 2016:160 oli kyse tilanteesta, jossa A oli saanut lahjaksi asunto-osakkeita, joihin kohdistui yhtiölainaosuus. Tapauksessa oli kyse siitä, tuliko A:n maksaa varainsiirtoveroa yhtiölainaosuudesta, kun lahjana saaduista asunto-osakkeista ei ollut maksettu VSVL 20.1 §:n mukaista vastiketta. KHO katsoi, että yhtiölainaosuutta ei voitu lukea varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen VSVL 20.4 §:n nojalla, kun VSVL 20.1 §:n mukaista vastiketta ei ollut suoritettu. Lisäksi KHO arvioi, että kyseessä ei ollut sellainen henkilökohtainen laina, jonka A olisi ottanut vastattavakseen. Henkilökohtaista velasta vastattavaksi ottamista olisi toisaalta voitu arvioida olevan vastiketta lahjaksi saadusta omaisuudesta.¹⁶⁰ Koska velkaa ei ollut otettu vastattavaksi, KHO katsoi, ettei varainsiirtoveroa tarvinnut suorittaa. Torkkelin arvion mukaan tapaus osoittaa VSVL 20.4 ja 20.5 §:n olevan sidonnainen säännös suhteessa VSVL 20.1 §:ään, joita ei voida soveltaa, mikäli VSVL 20.1 § ei sovellu.¹⁶¹ Myöskään VSVL 4.3 ja 15.3 §:n nojalla lahjasta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa.¹⁶²

¹⁶⁰ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 46.

¹⁶¹ Torkkel 2020, s. 244.

¹⁶² Turun hallinto-oikeus on tapauksessaan 6.10.2015 15/0505/3 (lainvoimainen) arvioinut asiaa eri tavalla. Hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan, että lahjana saatuihin osakkeisiin kohdistetusta yhtiölainaosuudesta olisi lähtökohtaisesti tullut maksaa veroa, koska se on VSVL 20.1 §:ssä tarkoitettua muuta vastiketta. Koska luovutus oli tapahtunut pian VSVL 20 §:n sanamuodon muutoksen jälkeen ja Verohallinto oli ohjeissaan ohjeistanut, ettei veroa tässä tilanteessa tullut maksaa, hallinto-oikeus oli ratkaissut asian verovelvollisen hyväksi luottamuksensuojan perusteella. Hallinto-oikeus oli näin ollen arvioinut lahjan olevan ikään kuin osittain vastikkeellinen luovutus, joka eroaa myöhemmästä korkeimman hallinto-oikeuden näkemyksestä.

Yhtiölainan käsitettä ei ole määritelty varainsiirtoverolaissa eikä lain esitöissä. Lain sanamuodon perusteella yhtiölainan varainsiirtoverotukselle voidaan asettaa seuraavat edellytykset:

- 1) luovutuksessa on kyseessä asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osake tai tietyissä tilanteissa tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osake (VSVL 20.3 §:ssä mainitut yhtiöt)
- 2) yhtiön velasta voidaan kohdistaa osakkeille tietty osuus
- 3) osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa osakkeille kohdistettu osuus yhtiöjärjestyksen tai muun sitoumuksen perusteella tai jonka hän on tosiasiallisesti maksanut luovutuksen yhteydessä.

Edellytykset ovat kumulatiivisia, eli kaikkien tulee täytyä yhtäaikaisesti, jotta VSVL 20 §:n 4 momenttia voidaan soveltaa. Seuraavassa näitä edellytyksiä tarkastellaan erikseen omissa alaluvuissa.

6.1.1 Kiinteistöyhtiön määritelmä

Varainsiirtoverolain kiinteistöyhtiön määritelmä määrittää varainsiirtoverotuksessa sovellettavaa verokantaa ja toisaalta myös yhtiölainasäännöksen soveltamisalaa. Asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöyhtiön ja tavallisen kiinteistöyhtiön määritelmää yksityisoikeudellisesti on käsitelty aiemmin tässä tutkielmassa. VSVL 20.3 §:ssä kiinteistöyhtiön määritelmä ei ole täysin sidottu näiden yksityisoikeudelliseen määrittelyyn. Varainsiirtovero on 2 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on jokin seuraavista:

- 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.

Liikeosakkeita korkeamman verokannan tavoitteena on ollut vähentää suoraan tai välillisesti omistetun kiinteistöomistuksen verorasituksen eroa.¹⁶³ Ensimmäisen kohdan yhtiöillä tarkoitetaan lähinnä yksityisoikeudellisesti asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi määriteltyjä yhteisöjä. Lisäksi VSVL 20.6 §:n nojalla asunto-osakeyhtiönä pidetään myös AsOYL 1:1.2:ssä tarkoitettua ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityä osakeyhtiötä. Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön. Esitöiden mukaan tarkennus ei sinänsä edes vaikuta verokannan soveltamisalaan, koska nämä yhtiöt täyttäisivät kuitenkin muun kiinteistöosakeyhtiön tunnusmerkit.¹⁶⁴

Asunto-osuuskunnalla tarkoitetaan yleisesti asuntoyhteisöä, jossa joko osuuskunnan jäsenyys tuottaa oikeuden asunnon hallintaan pääpiirteittäin vastaavasti kuin asunto-osakeyhtiöissä tai asunto-osuuskuntia, joissa jäsenyys tuottaa oikeuden solmia osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimus (rinnastettavissa vuokra-asumiseen).¹⁶⁵ Asunto-osuuskuntia säätelee osuuskuntalainsäädäntö. Kiinteistöosuuskunta voidaan käsittää osuuskunnaksi, jonka toiminnan tarkoitus on hallita tai omistaa kiinteistöjä ja niillä sijaitsevia rakennuksia. Asunto-osuuskuntaa tai kiinteistöosuuskuntaa ei ole määritelty varainsiirtoverolain säännöksen esitöissä. Asunto-osuuskuntaa ja kiinteistöosuuskuntaa ei ole myöskään määritelty yhteisölainsäädännössä.¹⁶⁶ Asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan kohdalla on tehtävä tilannekohtaista tarkastelua siitä, soveltuuko niiden osuuksien luovutukseen korkeampi verokanta täsmällisen määritelmän puuttumisen vuoksi.

Muu kiinteistöyhtiö määritellään varainsiirtoverotuksen näkökulmasta siten, että yhtiön toiminnan on tosiasiallisesti käsitettävä pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa. Esitöiden mukaan kiinteän omaisuuden hallinnalla tarkoitetaan esimerkiksi vuokraoikeuden perusteella hallittua kiinteää omaisuutta eli maapohjaa. Toiminnan ei tarvitsisi muodostua yksinomaan tällaisesta omistamisesta tai hallinnasta, eikä yhtiötä luettaisi muuksi kiinteistöyhtiöksi myöskään pelkästään sen perusteella, että sillä on toiminnan laajuuteen nähden merkittävää kiinteistöomaisuutta. Hallituksen esityksen mukaan arvioinnissa huomioitaisiin myös liiketoiminnan määrää suhteessa yhteisön hallitsemien tai omistamien

¹⁶³ HE 125/2012 vp, s. 9.

¹⁶⁴ HE 125/2012 vp, s. 11.

¹⁶⁵ HE 14/1994 vp, s. 31.

¹⁶⁶ HE 185/2012 vp, s. 133.

kiinteistöjen arvoon.¹⁶⁷ Liiketoiminnan vähäisyyden vuoksi yhtiö voitaisiin tämän perusteella määritellä säännöksen tarkoittamaksi muuksi kiinteistöyhtiöksi. Suomalaisen yhtiön kohdalla ei olisi merkitystä sillä, missä maassa kiinteistövarallisuus sijaitsee verotusvallan liikeeseenlaskuperiaatteen nojalla.¹⁶⁸ Muita kiinteistöyhtiöitä ovat Verohallinnon ohjeen mukaan ainakin yhtiöt, jotka hallitsevat esimerkiksi konsernissa käyttöomaisuutena olevia kiinteistöjä, kiinteistösijoitusyhtiöt sekä pysäköintihalliyhtiöt. Lisäksi muina kiinteistöyhtiönä voidaan pitää golfyhtiöitä ja lomaosakeyhtiöitä. Sen sijaan muuna kiinteistöyhtiönä ei pidettäisi majoitus- tai matkailupalveluita tarjoavia yhtiöitä, eikä merkittävä kiinteistövarallisuuskään merkitsisi muun kiinteistöyhtiön käsillä oloa, jos kiinteistövarallisuus koostuu esimerkiksi liikepaikasta, joka sijaitsee keskeisellä paikalla ja kiinteistön omistaminen on riippumaton muusta liiketoiminnasta.¹⁶⁹

Hallituksen esityksessä mainitaan esimerkkinä yhtiö, joka omistamiensa kiinteistöjen isännöinnin lisäksi tarjoaa samoja palveluita pienessä mittakaavassa muille yrityksille. Tällaista yritystä pidettäisiin lähtökohtaisesti hallituksen esityksen mukaan kiinteistöyhtiönä muusta liiketoiminnasta huolimatta.¹⁷⁰ Toisaalta kaivosyhtiöt ja muuta aktiivista maa-ainesten ottotoimintaa harjoittavat yhtiöt ovat esimerkki yhtiöstä, jonka kiinteistövarallisuus muuhun varallisuuteen nähden voi olla merkittävää, mutta jonka pääasiallinen toiminta on silti maa-ainesten ottotoimintaa eikä kiinteistöliiketoimintaa. Torkkel arvioi, ettei kaivosyhtiötä voitaisi pitää muuna kiinteistöyhtiönä varainsiirtoverotuksessa säännöksen nojalla.¹⁷¹

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä 30.1.2017 17/0109/1¹⁷² oli ratkaistavana se, oliko puutuotantotoimintaa harjoittanutta yhtiötä pidettävä varainsiirtoverotuksessa kiinteistöyhtiönä. Veronsaajien oikeudenvalvontayksikkö katsoi, että yhtiötä oli pidettävä kiinteistöyhtiönä ja siten osakkeiden luovutuksen varainsiirtoverokantaa nostettava 2 prosenttiin, koska metsäyhtiön varallisuus koostui pääosin kiinteästä omaisuudesta, josta saatu tuotto, eli puiden myyntitulo, muodosti yhtiön liiketoimintakokonaisuuden. Oikeudenvalvontayksikkö perusteli tätä siten, että puut ovat kiinteistön ainesosana osa kiinteistöä ja siten puun myyntiä ei voida katsoa kiinteistön omistamisesta ja hallinnasta erilliseksi liiketoiminnaksi. Hallinto-oikeus ei hyväksynyt oikeudenvalvontayksikön

¹⁶⁷ HE 125/2012 vp, s. 11–12.

¹⁶⁸ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 4.2.2.

¹⁶⁹ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 4.2.2.

¹⁷⁰ HE 125/2012 vp, s. 12.

¹⁷¹ Torkkel 2020, s. 162.

¹⁷² KHO 2018 T 146, ei valituslupaa.

näkökulmaa. Hallinto-oikeus katsoi, että vaikka yhtiön tulonhankinta liittyy yksiselitteisesti yhtiön omistamaan kiinteistöomaisuuteen, yhtiön liiketoiminnan tulo kertyy aktiivisesta toiminnasta kiinteistöillä eikä passiivisesta tulohankinnasta kiinteistöjen avulla, kuten vuokraustoiminnasta.

Hallituksen esityksen mukaan muun kiinteistöyhtiön määritelmä vastaa elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, EVL) 6 b §:ään sisältyvää kiinteistöyhtiön määritelmää. Hallituksen esityksessä huomautetaan, että varainsiirtoverotuksessa muun kiinteistöyhtiön käsillä oloa tulee arvioida luovutushetkellä, verrattuna EVL 6 b §:n arviointiin, jossa arviointi perustuu pitkäjänteisempään tarkasteluun.¹⁷³ Julkaistua oikeuskäytäntöä EVL 6 b §:n mukaisen kiinteistöyhtiön määritelmän soveltamisesta on vähäisesti. Keskusverolautakunta on ratkaisussaan KVL 63/2004 tutkinut kiinteistöyhtiön määritelmää EVL 6 § b:n soveltamisessa. Konserniin kuulunut energiayhtiö oli myyty pian selvitystilaan asettamisen jälkeen. Selvitystilaan asettamisen jälkeen yhtiö oli myynyt muun omaisuutensa kuin kiinteistöomaisuutensa ja rahavaransa. Yhtiö myytiin pian tämän jälkeen ja EVL 6 b §:n soveltamisen kannalta KVL katsoi, ettei yhtiön tosiasiallinen luonne ollut ehtinyt muuttumaan liiketoiminnan harjoittamisesta kiinteistöjen omistamiseksi ja hallitsemiseksi. Hallituksen esityksen ajatus EVL 6 b §:n oikeuskäytännön soveltamisesta varainsiirtoverotukseen on saanut kritiikkiä, koska EVL 6 b §:n soveltamisessa voidaan huomioida yhtiön aiempi toiminta, mutta varainsiirtoverotuksessa yhtiön aiemman toiminnan vaikutusta ei tulisi huomioida määritelmässä yhtiötä muuksi kiinteistöyhtiöksi.¹⁷⁴

VSVL 20.3 §:n kolmannen kohdan yhtiöillä tarkoitetaan käytännössä kiinteistöholdingyhtiöitä. Hallituksen esityksen mukaan tämän kohdan säännöksen tarkoituksena on estää veron kiertäminen holdingyhtiötä käyttämällä.¹⁷⁵ Kolmannen kohdan holdingyhtiöllä tarkoitetaan vain kotimaisia holdingyhtiörakenteita (vrt. neljäs kohta). Verohallinnon ohjeen mukaan yhtiö on kiinteistöholdingyhtiö, jos sen tosiasiallinen toiminta käsittää 1–2 kohdassa mainittujen yhteisöjen osakkeiden tai osuuksien suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Ohjeen mukaan omistusketjun pituudella ei ole merkitystä arvioitaessa holdingyhtiön toiminnan luonnetta.¹⁷⁶

¹⁷³ HE 125/2012 vp, s. 12.

¹⁷⁴ Ks. esim. Hietala – Pettersson 2013, s. 248.

¹⁷⁵ HE 125/2012 vp, s. 12.

¹⁷⁶ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 4.2.3.

VSVL 20.3 §:n neljännen kohdan yhtiöillä tarkoitetaan ulkomaisia kiinteistöholdingyhtiöitä. Pääsäännön mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava ulkomaalaisen yhteisön liikkeelle laskemasta arvopaperin luovutuksesta (VSVL 18.1 §). VSVL 18.2 §:ssä säädetään poikkeuksena, että ulkomaisen yhteisön liikkeelle laskemasta arvopaperin luovutuksesta on suoritettava varainsiirtoveroa, jos yhteisön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja yhteisön kokonaisvarallisuudesta yli puolet koostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöistä. Lisäksi ainakin toisen luovutuksen osapuolen tulee olla Suomessa yleisesti verovelvollinen tuloverolain mukaisesti tai VSVL 16.1 §:ssä tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike. Kiinteistövarallisuuden osuus olisi esitöiden mukaan laskettava omaisuuden käypien arvojen perusteella.¹⁷⁷ Toiminnan luonnetta tulee arvioida samoin kuin suomalaisen kiinteistöholdingyhtiön toiminnan luonnetta.¹⁷⁸ Esitöiden mukaan säännös mahdollistaa yhteneväisen verokohtelun ulkomaisen ja suomalaisen kiinteistöholdingyhtiön välillä ja sääntelyn perusteeksi esitettiin veropohjan laajuuden turvaaminen.¹⁷⁹ Kolmannen ja neljännen kohdan sääntelyä voidaan luonnehtia primääriseksi veronkiertosääntelyksi, sillä sääntelyn tarkoituksena on estää veronkiertoa yhtiön kotipaikan tai omistusrakenteen valinnan avulla.

6.1.2 Velan kohdistaminen osakkeisiin

Yhtiölaina voidaan käsittää kiinteistöosakeyhtiön velkakirjalainaksi ulkopuoliselta rahoittajalta. VSVL 20.4 §:n nojalla kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden (asuntoosakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, tavallinen kiinteistöosakeyhtiö sekä kiinteistöholdingyhtiö) luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä 1 momentin mukaisesti on sovittu, myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut. Esitöiden mukaan huomioon otettaisiin sellaiset velat, jotka kohdistuvat osakkeisiin ja jotka ostajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle. Muita taseen vieraan pääoman eriä ei huomioitaisi. Lisäksi edellytyksenä pidettäisiin sitä, että osakkeisiin

¹⁷⁷ HE 125/2012 vp, s. 17.

¹⁷⁸ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 4.2.4.

¹⁷⁹ HE 125/2012 vp, s. 17–18.

kohdistuva velkaosuus olisi erityisesti asunto-osakeyhtiön osakkeiden kohdalla selvitettävissä isännöitsijätodistukselta, johon on osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta annetun asetuksen (365/2010, isännöitsijätodistusasetus) mukaisesti merkittävä osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet.¹⁸⁰ Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ei tarvitse antaa isännöitsijätodistusta, mikäli yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön ei sovelleta AsOYL:n 7:27:n säännöstä isännöitsijätodistuksesta.

Isännöitsijätodistusasetuksen 6 §:n mukaisesti isännöitsijätodistuksessa on oltava yhtiön taloudesta tietona yhtiön nostamien lainojen määrä, maininta siitä voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista tieto määrästä ja arvio siitä milloin laina nostetaan. Isännöitsijätodistukselle annetaan suuri painoarvo velan kohdistumisesta erityisesti asuinhuoneistojen kaupassa. Hallituksen esityksen mukaan, mikäli yhtiölainaosuudesta on esitetty virheellistä tietoa isännöitsijätodistuksella, kaupan kohteessa on virhe, jolla voi saada asuntokauppalain (843/1994, AsKL) mukaisesti hinnanalennusta.¹⁸¹ Mikäli veroa on suoritettu virheen takia liian vähän, esitöissä katsotaan, että jälkikäteen maksuunpano olisi kohdistettava VSVL 21.3 ja 24.2 §:n nojalla asunto-osakeyhtiöön, jonka edustajana toimineesta isännöitsijä virhe johtuu.¹⁸² VSVL 21.3, 23 ja 24.2 §:n nojalla verosta on vastuussa myös luovutuksen välittänyt kiinteistönvälittäjä ja yhteisö, silloin kun osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peritystä verosta ei ole esitetty.

Sellaisia velkoja, joita ei voi kohdistaa tiettyihin osakkeisiin, mainitaan esitöissä esimerkkinä yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseksi otetut lainat. Esitöissä arvioitiin lisäksi, että mikäli peruskorjauksen rahoittamiseksi otettua lainaa ei ole kohdistettu yhtiökokouksen tai hallituksen toimesta luovutushetkellä, lainaa ei oteta huomioon vastikkeeseen. Lisäksi esimerkiksi pelkkää kustannusarviota ei voida ottaa huomioon vastikkeena, eikä myöskään esimerkiksi tililuottojen maksimimäärää. Tililuoton kohdalla esitöiden mukaan tulee huomioida luovutuksen aikana oleva luoton määrä, joka täyttää myös muut yhtiölainalle asetetut edellytykset.¹⁸³

¹⁸⁰ HE 125/2012 vp, s. 13.

¹⁸¹ HE 125/2012 vp, s. 14.

¹⁸² HE 125/2012 vp, s. 14.

¹⁸³ HE 125/2012 vp, s. 13.

Lainan kohdistaminen riippuu yhtiön tapauskohtaisesta tilanteesta. Yleensä kohdistaminen tapahtuu yhtiökokouksen tai yhtiön hallituksen päätöksellä. Tapauksessa KHO 2019:135 KHO arvioi sitä, milloin yhtiölainan voidaan katsoa kohdistuneen luovutettuihin osakkeisiin luovutushetkellä tilanteessa, jossa yhtiöllä oli vain yksi osakkeenomistaja. Tapauksessa A Oy oli ostanut keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö B KOy:n osakekannan sen ainoalta osakkeenomistajalta marraskuussa 2014. Ainut osakkeenomistaja oli maksanut tilikaudella 2014 rahoitusvastiketta, jolla oli katettu B KOy:n pankkilainan hoito- ja korkokuluja pankilta D. Pankilta olleen lainan maksu oli kauppakirjan ehtojen mukaan edellytyksen osakkeiden omistusoikeuden siirtymiselle. Kohdeyhtiöön sovellettiin yhtiöjärjestyksen mukaan osakeyhtiölakia. A Oy valitti maksuunpannusta varainsiirtoverosta yhtiölainan osalta ja argumentoi, ettei yhtiölainaa ollut kohdistettu osakkeisiin yhtiökokouksen tai yhtiön hallituksen tekemällä päätöksellä. Kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan oli suoritettava hallitsemistaan tiloista ja autopaikasta yhtiövastiketta, joka jakaantui hoito- ja pääomavastikkeeseen. Vastikkeen määräytymisperusteena oli osakkeiden lukumäärä. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous päättää vastikkeiden suuruudesta ja hallitus maksuajasta ja -tavasta. Lisäksi yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan tilojen hallintaan oikeutettavien osakkeiden mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Kokonaan lainaosuutensa suorittanut osakkeenomistaja vapautui pääomavastikkeen suorittamisvelvollisuudesta.

KHO katsoi, että VSVL 20.4 §:n mukaisella yhtiölainalla tarkoitetaan lähtökohtaisesti sellaisia asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön velkoja, joilla katetaan ASOYL 3:3.2:ssä tarkoitettuja menoja (pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hallinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta). Vaikka kohdeyhtiöön ei sovellettu asunto-osakeyhtiölakia, KHO katsoi, että tosiasiallisesti yhtiön perimä yhtiövastike on jakautunut hoito- ja pääomavastikkeeseen ja pääomavastikkeella on katettu kiinteistön hankinnasta aiheutuneita menoja. Näin ollen KHO tulkitsi pankkilainan olleen VSVL 20.4 §:ssä tarkoitettuja yhtiölainaa.

KHO arvioi edelleen sitä, oliko yhtiölaina ollut kohdistettavissa osakkeisiin. KHO katsoi, että koska OYL 5:1.2:n ja 5:2.2:n nojalla osakkeenomistajat voivat yhtiökokousta pitämättä yksimielisenä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta, ainoan osakkeenomistajan tahdonilmaisu yhtiölainan kohdistamisesta on riittävä. Koska yhtiön ainut osakkeenomistaja oli tosiasiallisesti maksanut pääomavastiketta, KHO katsoi, että tämä oli riittävä tahdonilmaisu lainan kohdistamisesta ja osakkeenomistaja on täten tullut yhtiön

yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeutetuksi maksamaan osakkeisiin kohdistuvan osuuden pitkäaikaisista lainoista pois. Näin ollen varainsiirtovero tuli suorittaa myös pankkilainan osalta. Tapaus osoittaa sen, että yksityisoikeudellinen sääntely asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä vaikuttaa siihen arviointiin, milloin lainan voidaan katsoa olevan kohdistettu osakkeille.

6.1.3 Osakkeenomistajan oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainoihin kohdistettu osuus tai tosiasiallinen velan maksaminen

Hallituksen esityksessä todetaan, että osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkeenomistajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa pois, on asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä erityispiirre.¹⁸⁴ Käytännössä tilanne on yleensä niin, että jos laina on kohdistettu osakkeisiin, osakkeenomistajalla on myös oikeus tai velvollisuus maksaa kohdistettu osuus pois. Kuitenkin tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä ajatellen lakiin ehdotettiin säännöstä, jonka perusteella, mikäli tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistajalla on muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella oikeus maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois, taikka jos yhtiölainaosuus on tosiasiallisesti maksettu kaupan yhteydessä, tämäkin luettaisiin arvopapereiden vastikkeeseen. Säännöstä ehdotettiin yhtenäisen verokohtelun varmistamiseksi, vaikka tavallisessa osakeyhtiössä säännöksen kuvaama tilanne on harvinainen ja esitöiden mukaan soveltamistilanteet olisivat yksittäisiä.¹⁸⁵ Pääsääntöisesti tavallisissa osakeyhtiöissä osakkeenomistajat vastaavat yhtiön veloista vain sijoitetulla pääomallaan (OYL 1:2.2).

Tapauksessa KHO 2019:136 oli kyse siitä, oliko tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä pankille maksettua kohdeyhtiön lainaa pidettävä yhtiölainaosuuden maksamisena. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys ei sisältänyt määräystä, jonka mukaan osakkeenomistajat maksaisivat yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta. Myöskään asiassa ei ollut esitetty sitoumusta, jossa osakkeenomistaja olisi velvoittautunut maksamaan kohdeyhtiölle yhtiövastikkeen kaltaisia eriä. Näin ollen KHO arvioi, että yhtiön pankkilaina ei ollut VSVL 20.4 §:ssä tarkoitettu yhtiölaina eikä pankkilainan maksua näin ollen voitu lukea veron perusteeseen VSVL 20.4 §:n ensimmäisen virkkeen nojalla.

¹⁸⁴ HE 125/2012 vp, s. 13.

¹⁸⁵ HE 125/2012 vp, s. 15.

Ennakkoratkaisuhakemuksessa oli esitetty, ettei laina ollut rakentamisaikainen laina, eikä KHO näin ollen arvioinut 20.4 §:n viimeisen virkkeen soveltamista tapauksessa.

VSVL 20.4 §:n sääntely siitä, että tosiasiallisesti luovutuksen yhteydessä maksettu yhtiölaina, vaikka osakkeenomistajalla ei olisi ollut oikeutta tai velvollisuutta yhtiöjärjestyksen, yhtiökokouksen päätöksen tai muun sitoumuksen perusteella, tulee lukea osaksi vastiketta muistuttaa VSVL 20.1 §:n sanamuodon mukaista sääntelyä. KHO 2019:136 mukaan tosiasiallisen maksunkin yhteydessä on tutkittava sitä, onko maksettu laina ollut VSVL 20.4 §:n mukainen yhtiölaina. Sinänsä kiinteistöyhtiöiden kohdalla luovutuksen yhteydessä tehdyt suoritukset tulisivat arvioitavaksi pelkästään VSVL 20.1 §:n sanamuodon perusteella. Tapauksessa 2019:136 KHO arvioi myös VSVL 20.1 §:n soveltumista tapaukseen ja katsoi, että kyseessä ei ollut sellainen muulle kuin luovutuksenantajalle tehty suoritus, joka olisi luovuttajan hyväksi VSVL 20.1 §:n nojalla. Lainan maksua ei tullut lukea veron perusteeseen myöskään VSVL 20.1 §:n nojalla.

6.2 Yhtiölainojen lukeminen veron perusteeseen rakentamisaikana tapahtuvassa luovutuksessa

VSVL 20.4 ja 20.5 §:ssä säädetään rakentamisaikaisten lainojen varainsiirtoverokohtelusta. Sääntelyn tarkoituksena on ollut tehdä yhtiölainojen verokohtelusta yhdenmukaista riippumatta siitä, luovutetaanko yhteisön osakkeet ennen rakennuksen valmistumista vai rakennuksen valmistumisen jälkeen. VSVL 20.4 §:n viimeisen virkkeen mukaan vastikkeeseen luetaan luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkeenomistajien oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa kohdistettu yhtiölainaosuus ei ole tehty. Luovutus on tällöin tapahtunut rakentamisajan jälkeen, mutta ennen kuin osakkeenomistajalle on esimerkiksi yhtiökokouksen päätöksellä annettu oikeus tai velvollisuus maksaa kohdistettu lainaosuus pääomavastikkeella tai kerta-suorituksella.

Hallituksen esityksen perusteella rakentamisaikaisten lainojen kohdalla yhtiön ei tarvitse tehdä erillistä päätöstä lainan kohdistamisesta, jotta lainaosuus luettaisiin veron perusteeseen.¹⁸⁶ Verohallinnon ohjeen mukaan rakentamisaikaisesta lainasta on kyse silloin, kun lainalla on rahoitettu maapohjan hankintaa ja sille tapahtuvaa rakentamista. Ohjeen

¹⁸⁶ HE 125/2012 vp, s. 14.

mukaan merkitsevää on siis lainan käyttötarkoitus, eikä esimerkiksi myöhemmin tapahtuvat rahoituksen uudelleenrahoitusjärjestelyt muuta lainan käyttötarkoituksen arviointia.¹⁸⁷

VSVL 20.5 §:ssä säädetään sen sijaan tilanteesta, jossa VSVL 20.3 §:ssä tarkoitettujen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai ennen rakentamisaikaa. VSVL 20.5 §:n nojalla, jos VSVL 20.3 §:n tilanteissa luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aikaisemmin, vastikkeeseen luetaan VSVL 20.4 §:ssä tarkoitettun yhtiölainaosuuden sijasta luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöönottavaksi tai omistusoikeuden siirtymishetkellä, jos omistusoikeus on siirtynyt ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa. Vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut yhtiölle tai luovuttajalle.

VSVL 20 §:n 5 momentissa on kaksi erilaista soveltamistilannetta:

- a) Luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aiemmin, mutta omistusoikeus ei siirry ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa.
- b) Luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aiemmin ja omistusoikeus siirtyy ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa.

A-kohdan mukaisilla tilanteilla tarkoitetaan esitöiden mukaan kuluttajakauppaa, jossa perustajaurakoitsija myy asunto-osakkeet kuluttajille. Esitöiden mukaan käytännössä omistusoikeus siirtyy perustajaurakoitsijalta kuluttajalle vasta kun rakennus on hyväksytty käyttöönottavaksi ja hallinnanluovutuskokouksessa hallinta luovutetaan perustajaurakoitsijalta pois.¹⁸⁸ Verohallinnon ohjeen mukaan a-kohdan tilanne soveltuu AsKL 4:1:n mukaisiin uuden asunnon kauppoihin ja lisäksi myös sellaisten osakkeiden kauppaan, mitkä oikeuttavat hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten varastotiloja tai autopaikkaa, mikäli kauppa tehdään tosiasiallisesti uuden asunnon kaupan yhteydessä.¹⁸⁹ B-kohdan mukaisilla tilanteilla tarkoitetaan muita tilanteita, joissa omistusoikeuden siirtymisestä voidaan sopia vapaammin.¹⁹⁰ Torckel jaottelee 20.5 §:n soveltamistilanteet asuntokauppalaissa tarkoitettujen asunto-osakkeiden myyntiin ja muihin kuin asuntokauppalaissa tarkoitettujen osakekauppoihin.¹⁹¹

¹⁸⁷ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 6.3.

¹⁸⁸ HE 125/2012 vp, s. 15–16.

¹⁸⁹ Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 4.

¹⁹⁰ HE 125/2012 vp, s. 15–16.

¹⁹¹ Torckel 2015, s. 238.

Mikäli a-kohdan tilanteessa asunto-osakkeen hankkija luovuttaa oikeutensa kolmannelle ennen rakennuksen valmistumista ja näin ollen ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt ensimmäiselle ostajalla, asunto-osakkeen hankkineen tulee suorittaa vero alkuperäisen luovutussopimuksen mukaisesta kauppasummasta, mutta ei yhtiölainaosuudesta. Jälkimmäisestä luovutuksesta verot on suoritettava kauppasummasta ja yhtiölainaosuudesta Verohallinnon ohjeen perusteella.¹⁹²

Esitöiden mukaan huomioon otettaisiin kaikki yhtiön velat, sillä oletettavasti yhtiölle ei olisi kertynyt ennen rakennuksen valmistumista muita kuin rakentamiseen ja maapohjan hankkimisesta aiheutuneita velkoja. Velkojen kohdistumisessa osakkeille huomioitaisiin yhtiöjärjestyksen säännöt, joiden perusteella tietyt osakkeet olisi vapautettu lainoista. Mikäli yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä vastikeperusteista, lainat voitaisiin kohdistaa esitöiden mukaan osakkeiden lukumäärien perusteella.¹⁹³ B-kohdan tilanteessa huomioon otettaisiin omistusoikeuden siirtymiseen saakka kertyneet yhtiön kaikki velat, eikä omistusoikeuden siirtymisen jälkeen kertyviä velkoja huomioida veron perusteen määrittelyssä.

VSVL 20.5 §:n mukaista rakentamisajan käsitettä ei ole määriteltä laissa, lain esitöissä tai valiokunnan mietinnössä. Myöskään Verohallinnon ohjeessa ei ole määriteltä rakentamisajan käsitettä. Torkkel kritisoi ratkaisua varainsiirtoverotuksen itseverotusluonteen vuoksi, koska veron määrä tulisi olla selkeästi määriteltävissä, jotta verovelvollinen pystyy ennakoimaan mitkä luovutukset ovat verovelvollisuuden alaisia luovutuksia.¹⁹⁴ VSVL 20.5 §:n sanamuodossa ei myöskään määritellä rakentamisajan päättymishetkeä, mutta esitöiden perusteella vaikuttaisi siltä, että päättymishetkenä pidetään hallinnan luovutusta rakennuksen käyttöönotossa. Torkkel arvioi, että VSVL 20.4 ja 20.5 §:n sääntelyn tulkinnassa on huomioitava asuntokauppalaan mukainen tulkintavaikutus rakentamisaika-käsitteeseen.¹⁹⁵ Nimenomaisesti VSVL 20.5 §:ssä tai esitöissä ei viitata asuntokauppalaan.

Kuluttajakaupasta (a-kohdan tilanteet) säädetään asuntokauppalaan 2 luvussa, joka koskee tilanteita, joissa kuluttajille tarjotaan asunto-osakkeita ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset

¹⁹² Verohallinnon ohje varainsiirtoverosta arvopaperien luovutuksessa, kohta 3.5.

¹⁹³ HE 125/2012 vp, s. 16. Esitöissä mainitaan esimerkkinä autopaiikkaosakkeet osakkeina, jotka on voitu vapauttaa yhtiöjärjestyksessä lainoista.

¹⁹⁴ Torkkel 2015, s. 237.

¹⁹⁵ Torkkel 2020, s. 228.

käyttöön otettaviksi. Asuntokauppalaissa käytetään *rakentamisvaihe*-käsitettä (AsKL 1:5.1), jolla tarkoitetaan ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen valmistumista. Rakentamisvaihe alkaa, kun kuluttajalle tarjotaan yhteisöosuutta sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta mutta yhteisöosuuden varaamiseksi on maksettava varausmaksu, joka ylittää neljä prosenttia sovitusta kauppahinnasta (AsKL 2:1, niin sanottu *RS-valmius*¹⁹⁶). Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai rakennuksen käyttöönotettaviksi ja asuntoyhteisölle on valittu hallitus.

Torkkelin arvion mukaan varainsiirtoverolain rakentamisajan käsitettä ei tule samaistaa asuntokauppalain mukaiseen rakentamisvaiheen käsitteeseen.¹⁹⁷ Torkkelin arvion mukaan varainsiirtoverolain tarkoittama rakentamisajan alkaminen tarkoittaa rakentamisajan yleiskielisen merkityksen mukaisesti konkreettiseen rakentamistyöhön ryhtymistä. Lainsäädännössä rakentamisen aloittamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:ssä (132/1999, MRL), jonka mukaan rakentamisen aloittamisesta on tehtävä aloitusilmoitus ja rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen on ryhdytty. Rakentamisaikaa aikaisempi aika tarkoittaa Torkkelin mukaan kuluttajille suunnatussa asunto-osakkeiden kaupassa sitä tilannetta, kun AsKL 2:1:n mukainen RS-valmius saavutetaan, mikäli konkreettista rakentamistyötä ei ole aloitettu sitä ennen.¹⁹⁸

Muissa kuin kuluttajakaupan tilanteissa (b-kohdan tilanteet) tulkinnan perusteena ei voida käyttää asuntokauppalain mukaisia säännöksiä, koska b-kohdan tilanteisiin ei voi soveltaa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä rakentamisvaiheessa olevan asunnon kaupasta.¹⁹⁹ Irtaimen kauppaa koskevassa kauppalaissa ei ole asuntokauppalakia vastaavaa sääntelyä rakentamisvaiheesta. Rakennuksen käyttöönoton hyväksyminen tapahtuu MRL 153 §:n

¹⁹⁶ Sitova ostettavaksi tarjoaminen edellyttää AsKL 2:4:n mukaisesti, että osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (turva-asiakirjat) on annettu luottolaitokselle säilytettäväksi asuntokauppalain mukaisesti, jotta ostettavaksi tarjoamisessa ei ole kyse rangaistavasta ostajasuojasäännösten rikkomisesta. Ks. lisää Nevala 2016, s. 71.

¹⁹⁷ Torkkel 2020, s. 231.

¹⁹⁸ Torkkel 2020, s. 234.

¹⁹⁹ AsKL 2:1:n nojalla 2 luvun soveltamisala kattaa kuluttajiin suuntautuvan asuntojen tarjoamisen. Tällöin myöskään osakkeiden omistusoikeuden siirtohetkestä ei voida sopia toisin. Mikäli rakentamisvaiheessa tapahtuva kaupan ostajana ei ole kuluttaja, osakkeiden omistuksen siirtymisen hetki on vapaasti sovittavissa.

mukaan loppukatselmuksessa, ja loppukatselmusta voidaan täten pitää rakennusajan päättymisen hetkenä.

Rakentamisaikaa edeltävän ajan laajuus on avoin pelkän säännöksen sanamuodon perusteella. Torkkel suhtautuu kieltävästi ajatukseen, jossa rakentamisaikaa edeltävä aika voisi olla muu ajankohta kuin konkreettisen rakentamistyön aloitus tai asuntokauppalain soveltamistilanteissa aikaisintaan RS-valmiuden saavuttaminen, sillä legaliteettiperiaate asettaa täsmällisyyden kriteerin verolaille, eikä aikaisempi ajankohta voisi täyttää tätä täsmällisyyden kriteeriä.²⁰⁰ Rakentamisen aloittaminen edellyttää MRL 125.1 §:n nojalla rakennuslupaa. Mikäli verolain tarkoittama käsite ”rakentamisaikana tai sitä ennen” ulottuisi varsinaista rakentamista aiempaan ajankohtaan, tulee myös pohtia myöntävän lupapäätöksen vaikutusta rakentamisaikaa edeltävän ajan pituuteen. Keskeneräisen lupaprosessin aikaisen ajankohdan tulkitseminen rakentamisaikaa edeltäväksi ajaksi tekisi soveltamisalasta erityisen epävarman, sillä keskeneräisen lupaprosessin aikana ei ole olemassa varmuutta voidaanko rakentamista koskaan aloittaa ja tuleeko siten ollenkaan varainsiirtoverolain mukaista rakentamisaikaa.

VSVL 20.5 §:n mahdollinen soveltaminen ennen konkreettisen rakentamisen aloittamista luo myös kysymyksen VSVL 20.1 ja 20.5 §:n keskinäisestä soveltamissuhteesta. Tätä suhdetta pohdittiin osittain myös tapauksessa KHO 2019:122. Tapauksessa oli kyse siitä tuliko urakkahintavelkaa lukea vastikkeeseen, kun osakkeiden omistusoikeus oli siirtynyt ennen rakentamisen aloittamista ja täten urakkahintavelan syntymisen edellyttämää vastasuoritusta (rakentamista) ei ollut aloitettu. Urakkasopimus oli solmittu. KHO totesi, että tämä ei ole sellainen suoritusvelvoite, joka tulisi lukea VSVL 20.1 §:n nojalla varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen, koska velan synty edellyttää myöhempää vastasuoritusta. KHO:n mukaan myöskään VSVL 20.5 §:n jälkimmäistä tilannetta (b-kohdan mukainen tilanne) ei voida soveltaa siten, että tarkoituksena olisi, että vastikkeeseen olisi luettava myös omistusoikeuden jälkeen siirtyviä rakennusaikaisia velkoja.

Säännöksen sanamuodon perusteella VSVL 20 §:n 5 momenttia voidaan soveltaa kaikkien VSVL 20.3 §:ssä mainittujen kiinteistöyhtiöiden luovutuksiin, silloin kuin luovutus tapahtuu rakentamisaikana. VSVL 20.5 §:n soveltaminen niin sanottuihin tavallisiin kiinteistöyhtiöihin on kuitenkin lain sanamuodon ja KHO:n antamien vuoden 2019

²⁰⁰ Torkkel 2020, s. 239.

vuosikirjapäätösten vuoksi epävarmaa. Säännöksen sanamuodon perusteella VSVL 20.5 §:ssä voidaan tulkita tarkoittavan rakentamisaikaisilla lainoilla lainoja, joita rakentamisen jälkeen käsiteltäisiin yhtiössä yhtiölainoina, koska säännöksessä viitataan VSVL 20.4 §:ään ja toisaalta säännöksessä edellytetään, että rakentamisaikaisista lainoista voidaan kohdistaa osuus osakkeisiin, mikä on yhtiölainalla tyypillinen ominaisuus.

VSVL 20.4 §:n soveltaminen tavallisiin kiinteistöyhtiöihin on edellä esitetyn mukaisesti todennäköisesti hyvin harvinaista, ellei tavallisessa kiinteistöyhtiössä ole tehty sellaisia sopimusjärjestelyitä, joiden myötä osakkeenomistajan oikeusasema muistuttaa merkittävästi osakkeenomistajan asemaa keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä. Tavallisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla rakentamisaikaisten lainojen verokohtelun oikeustila on epävarma, koska pääsääntöisesti tavallisissa kiinteistöyhtiöissä rakentamisaikaista lainaa ei käsitellä rakentamisen jälkeen osakkeisiin kohdistuvana yhtiölainana, jota osakkeenomistajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa pois. VSVL 20.5 §:n viimeisen virkkeen mukaan vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut yhtiölle tai luovuttajalle. Tavallisen kiinteistöyhtiön kohdalla säännöksen viimeisen virkkeen soveltaminen on epätodennäköistä, sillä soveltaminen edellyttää velkaosuuden kohdistamista osakkeisiin.

7. Johtopäätökset

7.1 Suoritusten ja suoritusvelvollisuuksien arvioinnista

VSVL 20.1 §:n yleissäännöstä varainsiirtoveron perusteesta arvopaperien luovutuksessa tulee tulkita kolmen soveltamisedellytyksen kannalta. Edellytykset ovat kumulatiivisia, eli kaikkien edellytysten tulee täytyä, jotta suoritus tai suoritusvelvollisuuden vastattavaksi ottaminen voidaan lukea varainsiirtoveron perusteeseen. Jotta suoritus tai suoritusvelvollisuus voidaan lukea osaksi vastiketta, suoritusta tai suoritusvelvollisuutta koskevan ehdon tulee olla osa arvopaperien luovutussopimusta. Käytännössä veron perustetta koskeva tarkastelu koskettaa lähtökohtaisesti jokaista luovutussopimuksessa olevaa ehtoa, sillä suorituksen tai suoritusvelvollisuuden muotoa ei ole määritelty säännöksessä. Näin ollen vasta muiden soveltamisedellytysten tulkinnan perusteella voidaan todeta, mitkä luovutussopimuksessa olevat ehdot suorituksista tai suoritusvelvollisuuksista luetaan veron perusteeseen. Luovutussopimusta voidaan tilanteen edellyttäessä tulkita laajasti ja huomioida myös mahdollisten esisopimusten mukaiset suoritukset tai suoritusvelvollisuuksien vastattavaksi ottamiset. Mikäli omitusoikeuden siirtymiseen liittyy monia luovutussopimuksia, tarkastelussa voidaan huomioida sopimusten ajallinen yhteys. Toisaalta tarkastelussa tulisi huomioida myös sopimusten asiallinen yhteys arvopaperien luovutukseen. Mikäli eri luovutussopimukset eivät liity asiallisesti toisiinsa, luovutussopimuksia ei tulisi tulkita yhdeksi kokonaisuudeksi pelkästään ajallisen yhteyden perusteella varainsiirtoveron perustetta määrittäessä. Mikäli arvopaperien luovutukseen liittyvä suoritus tai suoritusvelvollisuuden vastattavaksi ottaminen on viety eri luovutussopimukseen veronvälttämistarkoituksessa, asiaa voidaan arvioida lain tulkinnan kautta, tai viimekädessä myös varainsiirtoverolain veronkiertosäännöksen kautta.

Toisena edellytyksenä säännöksen soveltamisessa on, että kyseessä on suoritus tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen joko luovuttajalle tai muulle taholle. Pääsääntöisesti varainsiirtoverotuksessa on tulkittu, että suorituksen tai suoritusvelvoitteen tulee olla aktiivinen, jotta se voidaan lukea varainsiirtoveron perusteeseen vastikkeena. Suoritusta tai suoritusvelvoitteen muotoa arvioidaan tässä merkityksessä yksityisoikeudellisesta näkökulmasta. Yleisimpiä aktiivisia suoritusvelvoitteita ovat esimerkiksi toistuvaismaksut, kuten eläkkeet tai asumisen kustantaminen luovutuksenantajalle, tai tulevaisuuteen kohdistuvaan suoritukseen sitoutuminen. Passiivinen suoritusvelvoite on esimerkiksi luovutuksen kohteen laajuuden rajaaminen esimerkiksi hallintaoikeudella tai metsänhakkuoikeudella. Passiivisen suoritusvelvoitteen

vaikutus luovutettavan kohteen arvon määrittämisessä tulee huomioida luovutussopimuksessa, eikä veron perustetta määritettäessä tehdä vähennystä kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta passiivisen suoritusvelvoitteen perusteella.

Yleisimpiä arvopaperien luovutuksiin liittyviä suoritusvelvoitteita ovat esimerkiksi suoritusvelvoite luovutuksen kohteena olevan yhtiön pääomaan tai erilaisissa rahoitusjärjestelyissä velvollisuudet tehdä suorituksia kohdeyhtiön veloille. Korkein hallinto-oikeus on arvioinut oikeuskäytännössään suoritusvelvoitteiden tai suoritusvelvollisuuksien lukemista veron perusteeseen VSVL 20.1 §:n perusteella. Tapauksen KHO 2019:121 perusteella suoritusta tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamista tulee arvioida tapauksen tosiseikkojen perusteella ja arvioinnissa korostuu myös tosiseikkojen arviointi yksityisoikeudellisesta näkökulmasta. Tapauksen perusteella veron perusteeseen ei voida lukea luovutuksenantajan luovutuksen kohdeyhtiöltä olevaa saamista, jonka luovutuksensaaja on ostanut kohdeyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Näitä tilanteita voidaan luonnehtia saatavan siirroksi. Sen sijaan hallituksen esityksen ja lain sanamuodon perusteella erilaiset suoritusvelvoitteet kohdeyhtiön pääomaan, joiden tarkoituksena on tehdä suoritus kohdeyhtiön velalle, tulee lukea varainsiirtoveron perusteeseen. Erilaisista takaustilanteista, joissa luovutuksensaaja takaa joko kohdeyhtiön velkaa tai myyjän velkaa, ei ole annettu oikeuskäytäntöä. Leimaverotuksen aikainen käytäntö ja varainsiirtoverosta annetut vanhat oikeustapaukset ovat vaikuttaneet siihen, että VSVL 20.1 §:n sanamuotoa muutettiin ja kohdeyhtiön pääomittaminen luetaan veron perusteeseen.

Kolmantena soveltamisedellytyksenä on, että muulle kuin luovutuksenantajalle tehty suoritus tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottaminen tulee tulla luovutuksenantajan hyväksi, jotta se voidaan lukea veron perusteeseen. Suoritus tai suoritusvelvoite voi tulla myös välillisesti luovuttajan hyväksi esimerkiksi konsernisuhteen tai määräysvallan perusteella. Mikäli suoritus tai suoritusvelvollisuus tehdään muulle kuin luovutuksenantajalle, eikä se tule edes välillisesti myyjän hyväksi, suoritusta tai suoritusvelvollisuutta ei voida lukea veron perusteeseen.

Mikäli oikeustoimen ei voida katsoa olevan yksityisoikeudellisesti suoritusvelvollisuuden vastattavaksi ottamista, sitä ei tule lukea varainsiirtoveron perusteeseen pelkästään sillä perusteella, että käytännössä taloudellisesti myyjä on saanut järjestelyssä suorituksen luovutuksen kohdeyhtiöön sijoittamalleen pääomalle, kuten varainsiirtoverolain muutoksen

esitöissä on esitetty. Yksityisoikeudellisen tulkinnan ensisijaisuus perustuu varainsiirtoverotuksen luonteeseen yksityisoikeudellisten oikeustoimien verottamisena, joka on varainsiirtoverotukselle ominainen piirre muihin verolajeihin verrattuna. Aiemmin varainsiirtoveron perusteen tulkinta (ennen vuotta 2013) perustui siihen, mitä voidaan pitää vastikkeena arvopapereista. Nyt tulkinta perustuu tämän lisäksi siihen, mitä suorituksia ja suoritusvelvoitteiden vastattavaksi ottamisia voidaan lukea vastikkeeseen näitä koskevan erityissäännöksen perusteella. Suorituksia ja suoritusvelvollisuuksien vastattavaksi ottamista on arvioitava tapauskohtaisesti tilanteen tosiseikaston valossa ja myös KHO:n päätösten analysoinnissa on huomioitava, että VSVL 20.1 §:n osalta ratkaisut koskivat yksittäisiä tilanteita.

7.2 Verotuskäytännön muuttumisesta

Korkeimman hallinto-oikeuden antamat vuosikirjaratkaisut varainsiirtoveron perusteesta vuonna 2019 muuttivat verotuskäytäntöä ja arvopapereiden luovutuksen veron perustetta koskevan säännöksen tulkintaa. KHO:n 2019:121 ratkaisun perusteella arvopapereiden yhteydessä ostetusta osakaslainasta ei tule maksaa varainsiirtoveroa. Sen sijaan, jos kohdeyhtiö suorittaa osakaslainan luovutuksensaajan tekemällä suorituksella kohdeyhtiön pääomaan, pääomasuorituksen määrä tulee lisätä veron perusteeseen hallituksen esityksen ja verotuskäytännön perusteella. Käytännössä tilanteet ovat taloudellisesti arvioiden samankaltaisia. Molemmissa tilanteissa myyjä saa suorituksen kohdeyhtiölle antamalleen osakaslainalle, mutta erilaisten oikeustositseikkojen kautta. Varainsiirtoverolain muutoksen 2013 taustalla oli muuttaa verotusta siten, että molemmissa esitetyissä tilanteissa suoritukset luettaisiin veron perusteeseen. Osakaslainojen ostot luettiin verotuskäytännössä veron perusteeseen korkeimman hallinto-oikeuden antamiin vuosikirjaratkaisuihin saakka. Näin ollen muutoslain 2013 tavoitteet yhtenäistää erilaisten tilanteiden varainsiirtoverotuskäytäntöä, laajentaa veron perustetta ja tuoda lisää verokertymää, eivät onnistuneet tältä osin. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perusteella säännöstä tulee arvioida yksityisoikeudellisen tulkintaperiaatteen kautta, eikä taloudellisella kokonaisarviointilla voida laajentaa veron perustetta silloin, kun kyseessä ei yksityisoikeudellisesti arvioiden ole vastiketta nimenomaan luovutettaville arvopapereille tai kyse säännöksen mukaisesti suorituksesta tai suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamisesta. Vuoden 2013 lainmuutoksessa ei onnistuttu luomaan yleissäännöstä veron perusteesta, jonka perusteella laajasti erilaiset tilanteet voitaisiin lukea veron perusteeseen

sen perusteella, katsotaanko suorituksen tulevan myyjälle arvopaperien luovutuksen yhteydessä välillisesti tai välittömästi.

Saatavan siirron ja suoritussitoumuksen erilaisessa varainsiirtoverokohtelussa voidaan katsoa toteutuvan yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen muodollinen yhdenvertaisuus, sillä tilanteissa on kyse oikeustositseikoiltaan erilaisista tilanteista. Tosiasiallinen yhdenvertaisuus jää kuitenkin toteutumatta, sillä maksettavan varainsiirtoveron määrä taloudellisesti samankaltaisissa tilanteissa riippuu täysin siitä, minkälaista rakennetta arvopaperien luovutuksessa käytetään. Tältä osin varainsiirtoverotuksessa ei toteudu hyvän verojärjestelmän tavoite, jonka mukaan verotuksen ei tulisi vaikuttaa taloudellisten toimijoiden tekemiin valintoihin toiminnan järjestämisestä tai toimien rakenteesta. Lainsäätäjällä ja korkeimmalla hallinto-oikeudella vaikuttaa olevan erilaiset näkemykset siitä, miten taloudellista kokonaisarviointia tulee soveltaa ja kehittää varainsiirtoverotuksessa. Korkein hallinto-oikeus suhtautuu oikeuskäytännössään kielteisemmin kokonaisarviointiin.

Toisaalta KHO:n ratkaisussa 2019:121 otettiin myös kantaa osakslainan oston yhteydessä tehdylle kauppahinnan jakamiselle ostetun osakslainan ja yhtiön arvopapereiden välillä, kun osakslaina ja arvopaperit oli ostettu samalla kauppakirjalla. Kauppahinta kokonaisuudessaan oli alittanut osakslainan jäljellä olevan pääoman määrän. Kauppahinta oli jakautunut suurimmalta osin ostetulle osakslainasaatavalle, ja korkein hallinto-oikeus hyväksyi kauppahinnan jakamisen lähes yksinomaan osakslainasaatavalle, vaikka osakslainan taloudellinen arvo kaupantekohetkellä olikin ollut vähäisempi kuin osakslainan jäljellä ollut pääoman määrä.

Varainsiirtoverolain veronkiertosäännöksen soveltamiselle on asetettu korkea kynnyks. Veronkiertosäännöksestä annettujen valiokunta-asiakirjojen perusteella veronkiertosäännöstä ei tule soveltaa sellaisissa tilanteissa, joissa on kyse lain rakenteesta johtuvasta erilaisesta verokohtelusta. Lain sanamuodon ja korkeimman hallinto-oikeuden tulkinnan perusteella on syntynyt lain rakenteesta johtuva verosuunnittelumahdollisuus, mikäli arvopaperien luovutuksen yhteydessä on tarve järjestellä kohdeyhtiön rahoitusta uudelleen ja kohdeyhtiöltä olevia saamisia voidaan siirtää saamiselle maksettavan suorituksen sijaan. Ottaen huomioon myös sen, että varainsiirtoveron pohjana käytettävä kauppahinta saa olla alihintainen (KHO 2012:13), tulisi veronkiertosäännöksen soveltamiseen kauppahinnankohdistamistilanteissa suhtautua pidättyväisesti, jos suurin

osa kauppahinnasta on perustellusti kohdistettu siirrettävälle saatavalle ja pienempi osuus varainsiirtoveron alaisille arvopapereille.

Korkein hallinto-oikeus korosti vuonna 2019 antamissaan tapauksissa legaliteettiperiaatteen asemaa varainsiirtoverotuksen tulkinnassa, eikä korkein hallinto-oikeus antanut painoarvoa lainsäätäjän tarkoitukselle sanamuodon mukaisessa tulkinnassa. Legaliteettiperiaatetta koskevassa keskustelussa on tuotu myös esiin, että sanamuodon mukainen ratkaisu voisi sisältää myös lainsäätäjän tarkoitusta koskevia argumentteja. KHO:n ratkaisuja voi kuvata myös yksityisoikeudellista tulkintaperiaatetta noudattavaksi ratkaisuksi, jossa painoarvoa ei annettu järjestelyjen taloudelliselle lopputulokselle myyjän kannalta. Tapauksissa erimielinen oikeusneuvos korosti taloudellisen kokonaisuuden ajattelua ja lainsäätäjän tarkoituksen huomioimista tulkinnassa. Suorituksia koskeva erityissääntely ja niistä annetut KHO:n tapaukset ovat monimutkaistaneet varainsiirtoveron perusteen määrittämistä.

VSVL 20 §:n ensimmäinen momentti on abstraktia lainsäädäntötekniikkaa. Säännöksessä ei eritellä mitkä suoritukset tai suoritusvelvollisuudet tulisi lukea mukaan vastikkeeseen, vaan suorituksella tai suoritusvelvollisuuden vastattavaksi ottamiselle on määritelty erilaisia edellytyksiä, joiden toteutumisen perusteella ne tulisi lukea vastikkeeseen. Toisaalta VSVL 20.4 ja 20.5 § edustaa kasuistisempaa sääntelyä, jossa on nimenomaisesti säännelty veronalaiseksi yhtiölainaosuudet tiettyjen edellytysten täytyessä. Vaikka myös yhtiölainaa koskevassa sääntelyssä on tulkinnanvaraisuutta myös korkeimman hallinto-oikeuden antamien ratkaisujen jälkeen, sääntely on kokonaisuudessaan onnistuneempaa sen tavoitteisiin nähden verrattuna VSVL 20.1 §:ään. Toisaalta sääntely on myös ennakoitavampaa, sillä verovelvollinen voi arvioida vain kiinteistöyhtiöiden kohdalla yhden lainatyyppin kohdalla soveltamisedellytysten täyttymistä. VSVL 20.1 §:n kohdalla joudutaan yksittäistilanteissa arvioimaan laajasti luovutukseen liittyviä kaikkia suorituksia ja suoritusvelvollisuuksien vastattavaksi ottamista.

7.3 Yhtiölainasta

Yhtiölainaa koskeva säännös VSVL 20.4 § on tullut varainsiirtoverolakiin muutoslain myötä vuonna 2013. Säännöksen perusteella asuin- ja kiinteistöyhteisön arvopaperien luovutuksen yhteydessä voidaan tietyin edellytyksin lukea veron perusteeseen osuus yhtiön lainoista. Säännöksen soveltaminen edellyttää ensinnäkin, että ostettuihin arvopapereihin on kohdistettu osuus yhtiön lainoista. Kohdistaminen voi tapahtua yhteisöä koskevan yksityisoikeudellisen sääntelyn perusteella eri tavoin, ja toisaalta painoarvoa voidaan antaa

myös sille, jos osakkeenomistaja on tosiasiallisesti maksanut pääomavastiketta yhtiölle ilman varsinaista yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä osuuden kohdistamisesta korkeimman hallinto-oikeuden tapauksen perusteella. Kohdistamisen arviointi on yksinkertaisinta asunto-osakeyhtiöiden kohdalla, sillä näiden yhtiöiden kohdalla osakkeille kohdistetut osuudet yhtiön lainoista tulee merkitä isännöitsijätodistukselle. Mikäli velkaa ei ole isännöitsijätodistuksella kohdistettu osakkeille, pääsääntöisesti varainsiirtoveroa ei tule maksettavaksi. Virheelliset merkinnät isännöitsijätodistuksella voivat aiheuttaa epäselvyyttä siitä, kuka vastaa virheellisten merkintöjen perusteella virheellisesti suoritetusta varainsiirtoverosta. Jälkikäteen maksuunpantava varainsiirtovero isännöitsijätodistuksella olevan virheen perusteella on mahdollista. Oikeuskäytännössä velan kohdistamista on arvioitu vahvasti yksityisoikeudellisesta näkökulmasta, eli onko kohdistaminen tapahtunut yhteisössä yhteisöä koskevan yksityisoikeudellisen lainsäädännön mukaisesti. Näin ollen tapauksessa KHO 2019:135 lainan kohdistamiseksi oli riittänyt osakkeenomistajien tosiasiallinen yksimielinen päätös osuuden kohdistamisesta.

Toiseksi säännöksen soveltaminen edellyttää, että osakkeenomistajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa osakkeisiin kohdistettu osuus yhtiön lainoista, tai osakkeenomistaja on luovutuksen yhteydessä tosiasiallisesti maksanut kohdistetun osuuden. Osakkeenomistajan oikeus tai velvollisuus maksaa osakkeisiin kohdistettu osuus voi perustua yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätökseen tai muuhun sopimukseen tai sitoumukseen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä.

Korkein hallinto-oikeus on tulkinnut yhtiölainan käsitettä oikeuskäytännössään vuonna 2019. Korkein hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan 2019:135, että varainsiirtoverolain yhtiölaina-käsitteellä tarkoitetaan lähtökohtaisesti osuutta sellaisista yhtiön veloista, jotka katetaan AsOYL 3:2.2:ssä tarkoitettulla pääomavastikkeella. Arvioinnissa tulee näin ollen arvioida sitä, mikä on yhtiön velan käyttötarkoitus. Velan tulee olla nostettu kiinteistön ja rakennuksen hankintaa, rakentamista, peruskorjausta tai uudistamista varten. Yhtiölaina ei näin ollen voi olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tavallinen laina hoitotalouden tasapainottamista varten. Yhtiölainasäännöksen soveltaminen tulee näin ollen kyseeseen lähinnä asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä. Tavallisten kiinteistöosakeyhtiön kohdalla VSVL 20.4 §:n soveltaminen edellyttää, että yhtiössä on otettu käyttöön keskinäisiä yhtiöitä muistuttavia järjestelyistä osakkeenomistajan oikeuksista tai velvollisuuksista, tai että tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä on maksettu osakkeisiin kohdistettavissa oleva osuus.

Yhtiölaina-käsite on yksityisoikeuteen perustuva käsite, jolle on kuitenkin vero-oikeudessa annettu osittain yksityisoikeudesta poikkeava määritelmä. Yhtiölaina-käsite pohjautuu asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevaan sääntelyyn. Lainsäätäjä on kuitenkin laajentanut vero-oikeudessa yhtiölainan soveltamista myös tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin yksityisoikeudesta poiketen. Varainsiirtoverotuksessa käytettävää yhtiölaina-käsitettä voidaan näin ollen pitää vero-oikeudellisena käsitteenä, joka ei suoraan vastaa mitään olemassa olevaa yksityisoikeudellista käsitettä. Yhtiölainaa koskeva varainsiirtoverolain säännös kuvastaa varainsiirtoverotuksen kehitystä, jossa sääntely perustuu yhä vahvemmin taloudellisiin lähtökohtiin pelkän omistusoikeuden siirtymisen verotuksen sijasta.

7.4 Rakentamisaikaisista luovutuksista

VSVL 20.5 §:n säännös rakentamisaikaisista luovutuksista koskee tilannetta, jossa kiinteistöyhtiön osakkeita luovutetaan rakennusaikana tai sitä aiemmin. Rakentamisaikaisten luovutusten verotus eroaa yhtiölainaosuusosuuksien verottamisesta rakentamisaikojen jälkeen. Kaikki rakentamisaikaiset lainat katsotaan lain sanamuodon perusteella vastaavan yhtiölainoiksi ja siten luettavan varainsiirtoveron perusteeseen, sillä esitöissä katsotaan, ettei yhtiö ole voinut ottaa niin sanottuja hoitolainoita tai muita lainoja, jotka eivät olisi aiheutuneet kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Rakentamisaikaisten lainojen kohdalla lainat luetaan laajasti veron perusteeseen, eikä niiden kohdalla yhtiölainaa koskevat edellytykset (kuten lainan kohdistaminen osakkeelle ja osakkeenomistajan oikeus tai velvollisuus maksaa kohdistettu osuus pois) tule yhtä tarkasti tutkittavaksi. Toisaalta säännöksen sanamuodon ja esitöiden perusteella rakentamisaikaisina lainoina voidaan pitää lainoja, joita rakentamisaikojen jälkeen kohdellaan yhtiössä yhtiölainoina. Näin ollen rakentamisaikaisia lainoja koskevan säännöksen soveltaminen tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin tulee suhtautua pidättyvästi, ellei kiinteistöyhtiössä ole keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä muistuttavia järjestelyjä, joissa osakkeille voidaan kohdistaa osuus lainasta ja asettaa osakkeelle oikeus tai velvollisuus lainan maksamiseen.

Rakentamisaikana tapahtuvia luovutuksia koskevassa yhtiölainasääntelyssä on tulkintaan vaikuttavaa epätasaisuutta. Käytännössä VSVL 20.5 §:n säännöksen laatimisen taustalla on vaikuttanut asuntokauppalain mukaiset ratkaisut uudisasuntojen myymisestä kuluttajille ennen rakennuksen valmistumista. Lain esitöissä eikä säännöksessä ole kuitenkaan viitattu asuntokauppalakiin ja näin ollen käytännössä suhde yksityisoikeudelliseen sääntelyyn jää

tulkinnanvaraiseksi. Esitöiden ja Verohallinnon ohjeen perusteella vaikuttaa kuitenkin selvältä, että perustajaurakoinnin yksityisoikeudelliset käytännöt ovat olleet sääntelyn taustalla, jolloin asuntokauppalain tulkintavaikutuksen huomioiminen säännöksen verokäsitteiden tulkinnassa on perusteltua.

Varainsiirtoverolain säännöksessä ei ole määritelty rakentamisajan käsitettä, eikä sitä ole määritelty myöskään esitöissä eikä siihen ole vielä otettu kantaa oikeuskäytännössä. Rakentamisajan voidaan katsoa alkavan kuluttajia koskevissa tilanteissa ainakin, kun RS-valmius on saavutettu tai varsinainen rakentaminen on aloitettu asuntokauppalain tulkintavaikutuksen perusteella. Muissa kuin kuluttajia koskevissa luovutuksissa rakentamisajan voidaan katsoa tarkoittavan ainakin varsinaisen rakentamisen aloittamisen jälkeistä aikaa. Rakentamisajan ulottuminen ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista koskevaan ajanjaksoon on epävarmaa, koska kysymyksessä tulee tarkastella verolainsäädännön täsmällisyyden vaatimusta ja sitä, miten pitkälle tämä aika voidaan ulottaa ilman, että verolainsäädäntö on legaliteettiperiaatteen sekä PL 81 §:n vastaisesti epätäsmällistä. Oikeuskäytännössä ei ole otettu kantaa rakentamisaikaa edeltävän ajan laajuuteen. Korkein hallinto-oikeus katsoi urakkasaatavaa koskevassa tapauksessaan, että sinällään VSVL 20.1 ja 20.5 §:n vaihtoehtoinen soveltaminen ei ole mahdollista, eli VSVL 20 §:n 5 momenttia ei voida soveltaa sellaisiin tapauksiin, jossa on todettu, että rakentamiseen liittyvää urakkavelkaa ei ole luettava veron perusteeseen VSVL 20.1 §:n sanamuodon perusteella, kun rakentamista ei ole vielä aloitettu.

7.5 Lopuksi

Varainsiirtoverotus on muuttunut verolajina huomattavasti varainsiirtoverolain säätämisen jälkeen. Muutoksen taustalla on lain sanamuodon muutokset, jotka ovat myös monimutkaistaneet varainsiirtoverotuksen tulkintakäytäntöjä. Varainsiirtoverotuksessa on havaittavissa kehityssuunta, jossa irtaudutaan verotuksen perustumisesta tiukasti yksityisoikeuteen. Tällöin myös muodolliset perusteet verotuksen taustalla muuttuvat ja verotuksen ennakoitavuus voi heikentyä. Toisaalta samanlaisten taloudellisten kokonaisuuksien verotus tulisi olla hyvän verojärjestelmän näkökulmasta yhteneväisempää kuin tällä hetkellä varainsiirtoverotus verotuskäytännössä on.

Varainsiirtoverotuksessa on osaltaan myös irtauduttu yleisistä varallisuuden siirtojen verotuksen periaatteista, joissa pääsääntöisesti omaisuuden verotusarvon laskennassa velka huomioidaan vähennettävän eränä verotusarvoa määrittäessä. Varainsiirtoverotuksessa

veron perusteen laskeminen eroaa kuitenkin muista varallisuuden siirtoveroista, sillä veron perusteena ei ole omaisuuden käypä arvo vaan kauppahinta. Voidaan kuitenkin sanoa, että on poikkeuksellista varallisuuden siirtoverotuksessa, että velka kasvattaa siirtyvästä omaisuudesta maksettavan veron määrää. Velka voi olla varainsiirtoverotuksessa veron perusteessa, jos velalle tehtävän suorituksen tulkitaan olevan vastiketta siirtyvälle omaisuudelle, velka otetaan vastattavaksi tai yhtiölainaa koskevan erityissäännöksen perusteella. Varainsiirtoverotuksen yhteneväisyys muihin verolajeihin tältä osin on vähäistä.

Varainsiirtoveron osalta olisi syytä tarkastella sitä, miten iso osuus liikeosakkeiden varainsiirtoverotuksen verokertymästä koostuu suorituksista ja suoritusvelvollisuuksista maksetusta varainsiirtoverosta, jotta voidaan arvioida nykyisen VSVL 20.1 §:n merkitystä varainsiirtoverotuksessa ja mahdollista tarvetta muuttaa säännöstä. Saatavan siirron lukeminen jatkossa arvopaperien luovutuksessa veron perusteeseen vaatisi lain sanamuodon muuttamista. Mikäli arvopaperien määritelmää ei muuteta, on saatavan siirron lukeminen pelkästään veron perustetta koskevan säännöksen sanamuodon muuttamisella hankala tavoittaa. Laissa olisi edelleen rakenteellinen ongelma, sillä arvopapereiden kohdalla on lähtökohtaisesti määritelty, ettei velkakirjojen omistusoikeuden luovutus ole varainsiirtoveron alaisia. Ilman arvopaperin määritelmän muuttamista velkakirjan omistusoikeuden luovutuksen veronalaisuus edes arvopaperien luovutuksen yhteydessä on haastava saavuttaa.

Taloudelliseen kokonaisarviointiin perustuva varainsiirtoverotus ei täysin istu nykyiseen varainsiirtoverotukseen, joka on perustunut yksityisoikeudellisen oikeustoimen eli omistusoikeuden luovutuksen verottamiseen. Taloudellisen kokonaisarvioinnin laajentamiseksi tulisi harkita lain rakenteellisia muutoksia tai kokonaisvaltaisempaa uudistusta. Toisaalta myös rakentamisaikaisten luovutusten yhtiölainakohtelun tutkimusta on mahdollista syventää tulevaisuudessa ja käsitteiden määritelmiin tulkintaa oikeuskäytännöstä, jotta oikeustila ei olisi rakentamisaikaisten yhtiölainakohtelun osalta epäselvää ajallisen laajuuden osalta ja toisaalta sen osalta, miten säännöstä tulee soveltaa tavallisiin kiinteistöyhtiöihin.