



Vaasan yliopisto  
UNIVERSITY OF VAASA

Sara Tiainen

# **Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden erityiset varainsiirtoveron perusteet luovutuksessa**

Tarkastelussa varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentti

Laskentatoimen ja rahoituksen yksikkö  
Talousoikeuden pro gradu -tutkielma  
Kauppatieteiden maisteriohjelma

Vaasa 2021

---

**VAASAN YLIOPISTO****Laskentatoimen ja rahoituksen yksikkö**

<b>Tekijä:</b>	Sara Tiainen		
<b>Tutkielman nimi:</b>	Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden erityiset varainsiirtoveron perusteet luovutuksessa: Tarkastelussa varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentti		
<b>Tutkinto:</b>	Kauppatieteiden maisteri		
<b>Oppiaine:</b>	Talousoikeus		
<b>Työn ohjaaja:</b>	Juha Lindgren		
<b>Valmistumisvuosi:</b>	2021	Sivumäärä:	82

---

**TIIVISTELMÄ:**

Vuoden 2013 maaliskuussa varainsiirtoverolakiin kohdistunutta ja sovellettavaksi tullutta lakimuutosta voidaan pitää merkittävänä tapahtumana varainsiirtoverotuksessa. VSVL 20 §:n 3 momentissa säädeltyjen yhtiömuotojen varainsiirtoverokantaan tuli muutoksia. Lakimuutoksessa varainsiirtoveropohjaa lisäksi laajennettiin tiettyjen yhtiömuotojen osakkeiden tai osuuksien luovutuksen osalta. Muutoksen myötä myös yhtiölaina ja rakentamisaikainen laina otettiin mukaan varainsiirtoveropohjaan. VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädetään yhtiölainasta ja säännöksen toisessa virkkeessä rakentamisaikaisesta lainasta.

Lakimuutoksen tavoitteena oli verotulojen kasvattaminen sekä neutraliteetin lisääminen suoraan omistetun että välillisen yhtiön kautta omistetun kiinteän omaisuuden luovutustilanteissa. Muutokset ovat jälkikäteen osoittautuneet osin tulkinnanvaraisiksi, varsinkin siksi, että varainsiirtoverotus on itseverotusta. Lain esityöt eivät määrittele kovinkaan tarkasti muun muassa mitä yhtiölaina ja rakentamisaikainen laina käsitteinä tarkoittavat. Lain esitöistä tai itse varainsiirtoverolaista ei myöskään ilmene, miten lainat tulisi kohdentaa luovutettaviin osakkeisiin, silloin kun osake tai osakkeet eivät yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuta tietyn rakennukseen tai rakennuksen osan hallintaan.

Tutkielmassa selvitetään yhtiölainan ja rakentamisaikaisen lainan lukeutumista varainsiirtoveropohjaan koko osakekannan luovutuksissa keskinäisen ja ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutusta käsitellään myös lyhyesti. Tutkielman keskeisenä tavoitteena on luonnehtia yhtiölainan ja rakentamisaikaisen lainan käsitettä, sekä käsitellä VSVL 20 §:n 4 momentista aiheutuvia lain soveltamiseen ja tulkintaan liittyviä ongelmia, jotka ovat syntyneet varainsiirtoverolain uudistuksen jälkeen.

Tutkielman metodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Tutkielman lähdeaineistona käytetään virallislähteitä, kuten kansallista lakia, lainvalmisteluaineistoa ja viranomaisohjeita. Virallislähteiden lisäksi Torkkelin kirja vastikkeellisesta varainsiirtoverotuksesta, sekä hänen kirjoittamansa artikkelit ovat oleellinen osa tutkielman lähdeaineistoa.

Syksyllä vuonna 2019 KHO antoi neljä ratkaisua varainsiirtoverotukseen liittyen. Vuosikirjapäättöksessä KHO 2019:135 yhtiölaina sai käsitteenä lopullisen määritelmänsä. Varainsiirtoverotuksen kaikkia tulkintatilanteita ei kuitenkaan ole näillä päätöksillä vieläkaan tyhjentävästi ratkaistu. Ratkaisemattomia kysymyksiä liittyy VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikaiseen lainaan. Eri tahoilla näyttää olevan erimielisyyksiä muun muassa siitä, onko uudelleenrahoitettu rakentamisaikainen laina vielä rakentamisaikaista lainaa.

---

**AVAINSANAT:** varainsiirtovero, laina, kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, yhtiövastike

## Sisällys

Kuviot	5
Taulukot	5
Lyhenteet	6
1 Johdanto	7
1.1 Aiheen esittely	7
1.2 Tutkielman tavoitteet ja rajaukset	10
1.3 Tutkimusmetodi ja lähdeaineisto	12
1.4 Tutkielman rakenne	14
2 Varainsiirtoverolain muutokset	16
2.1 Muutoksen tavoitteet	16
2.2 Toteutetut muutokset	18
2.3 Muutosten vaikutukset	20
3 Yhtiölainan suorittamista koskeva oikeus tai velvollisuus	25
3.1 Lähtökohdat	25
3.2 Yhtiölainan määritelmä	26
3.3 Yhtiölaina asunto- ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakeluovutuksessa	30
3.3.1 Asunto- ja kiinteistöyhtiön määritelmä	30
3.3.2 Yhtiölainan lukeutuminen vastikkeeseen	33
3.4 Yhtiölaina tavallisen kiinteistöyhtiön osakeluovutuksessa	36
3.4.1 Tavallisen kiinteistöyhtiön määritelmä	36
3.4.2 Yhtiölainan kohdistuminen osakkeisiin	43
3.4.3 Muu sopimus tai sitoumus	47
4 Rakentamisaikainen laina	51
4.1 Rakentamisajan käsite	51
4.1.1 Rakentamisajan alkamishetki	51
4.1.2 Rakentamisajan päättymishetki	54
4.2 Vastikkeeseen lukeutuminen	57

4.2.1	Lainan kohdistuminen luovutettuihin osakkeisiin	57
4.2.2	Lainan uudelleenrahoitus	61
5	Johtopäätökset	68
	Lähteet	77
	Oikeustapausluettelo	82

## Kuviot

Kuva 1. Esimerkki suoran tai yhtiön kautta omistettu kiinteistö .....	17
Kuva 2. KHO 2019:135 .....	34
Kuva 3. KHO 2019:136 .....	46
Kuva 4. HAO 19/054/6 .....	48
Kuva 5. Esimerkki perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta .....	55
Kuva 6. Esimerkki lainan uudelleenrahoituksesta .....	62
Kuva 7. HAO 18/0003/6 .....	62

## Taulukot

Taulukko 1. Kohdeyhtiön tase kaupantekohetkellä. ....	49
Taulukko 2. Kohdeyhtiön tase seitsemän kuukautta kaupasta.....	49

**Lyhenteet**

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.9.2009/1599
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360
HE	Hallituksen esitys
HAO	Hallinto-oikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KILA	Kirjanpitolautakunta
KVL	Keskusverolautakunta
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
OYL	Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624
TVL	Tuloverolaki 30.12.1992/1535
VaVM	Valtiovarainvaliokunnan mietintö
VM	Valtiovarainministeriö
VOVA	Veronsaajien valvontayksikkö
VSVL	Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

# 1 Johdanto

## 1.1 Aiheen esittely

Varainsiirtovero on fiskaalisesti merkittävä, mutta yhteiskunnallisesti keskustelu siitä on jäänyt muita verolajeja vähemmälle huomiolle. Fiskaalista merkittävyyttä voidaan suhteellistaa valtion kokonaisverotuloihin. Vuonna 2020 varainsiirtoverokertymä oli 1,86 prosenttia valtion verojen ja veroluonteisten tulojen kokonaiskertymästä<sup>1</sup>. Valtiovarainministeriön talousarvioesityksessä samassa suuruusluokassa vuonna 2020 olivat perintö- ja lahjavero, arviolta noin 730 miljoonaa euroa<sup>2</sup>, sekä autovero, arviolta noin 889 miljoonaa euroa<sup>3</sup>. Varainsiirtovero on yhteiskunnallisesti siis merkittävä vero. Sen tuotoista suurin osa kertyy asunto- ja kiinteistökaupasta. Veron tuotto vaihtelee vuosittain huomattavasti johtuen muun muassa asunto- ja kiinteistömarkkinoiden suhdannevaihtelusta sekä veron piiriin kuuluvien yritysjärjestelyjen määrästä<sup>4</sup>.

Neljälle varainsiirtoveroon kohdistuvalle verotuelle pystytään laskemaan arvo. Ensiasunnon ostajien verovapaus varainsiirtoverosta sekä julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verovapaus ovat merkittävimpiä varainsiirtoverotuksen verotukia. Vuonna 2020 ensiasunnon luovutuksen varainsiirtoverovapautus oli 105 miljoonaa euroa ja julkisesti listatun arvopaperin varainsiirtoverovapautus 2 000 miljoonaa euroa<sup>5</sup>.

Varainsiirtoverotuksen ideaalissa verokannat ovat alhaiset, jotta verotus ei vaikuta päätöksentekoon. Varainsiirtoveron ideaaliin nähden nyt voimassa olevat varainsiirtoverokannat ovat historiallisessa tarkastelussa verraten korkeat<sup>6</sup>. Voimassa olevan varainsiirtoverolain 6 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön luovutuksessa vero on 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. VSVL 20 §:n 1 momentin mukaan vero on

---

<sup>1</sup> Ks. Torkkel 2020: 21

<sup>2</sup> Ks. VM 2020b: perintö- ja lahjavero

<sup>3</sup> Ks. VM 2020a: autovero

<sup>4</sup> Ks. VM 2020c: varainsiirtovero

<sup>5</sup> Ks. VM 2020c: varainsiirtovero

<sup>6</sup> Ks. Torkkel 2020: 22

1,6 prosenttia arvopaperin luovutuksessa kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. VSVL 20 §:n 3 momentin mukaan vero on 2,0 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöyhtiön tai ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet.

Varainsiirtoverosta säädetään varainsiirtoverolaissa, joka tuli voimaan 1.1.1997 (931/1996 VSVL). Varainsiirtoveroa on suoritettava kiinteistöjen ja arvopapereiden vastikkeellisista luovutuksista. Varainsiirtoverolain taustalla on leimaverolaki (622/1934)<sup>7</sup>. Leimaverotus oli transaktioverotusta. Leimaverotuksen tulkinnan lähtökohtana oli yksityisoikeuspainotteisuus, koska leimaverotuksen ja siihen nähden ensisijaisen perintö- ja lahjaverotuksen osalta verotuksen perusteena olivat sellaiset määräämistoimet, joista oli säännelty siviilioikeudellisesti<sup>8</sup>.

Varainsiirtoverolaki korvasi leimaverolain lainhuudatusleimaveroa, vuokraoikeuden siirtoleimaveroa sekä osakkeiden siirtoleimaveroa koskevat säännökset. Varainsiirtoverolaissa muutettiin merkittävästi leimaverotuksen rakennetta, joka liittyi veron kohteen määrittelyyn, verovelvollisuuteen, veron suorittamistapaan, verovastuuseen sekä muihin menettelysäännöksiin ja muutoksenhakuun. Muutoksien tavoitteena oli säätää verolaki, joka vastaisi hyvän verolain vaatimuksia<sup>9</sup>. Varainsiirtoverolakia säädettäessä tehtiin muutoksia myös leimaverotuksen periaatteisiin. Muutoksien vuoksi heräsi kysymys, voidaanko varainsiirtoverolain tulkinnassa edelleen nojautua leimaverolain aikaiseen yksityisoikeuspainotteiseen tulkintaan vai onko varainsiirtoverolakia tulkittava muiden kuten tuloverotusta koskevien verolakien mukaisesti. Varainsiirtoverolain esityöt eivät ainkaan anna ymmärtää, että tulkinnassa olisi ollut tarkoitus irtautua yksityisoikeuden tulkintaperiaatteesta<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Ks. Torkkel 2020: 19

<sup>8</sup> Ks. Torkkel 2020: 52

<sup>9</sup> Ks. HE 121/1996 vp s. 10

<sup>10</sup> Ks. Torkkel 2020: 54-55



Merkittävänä tapahtumana varainsiirtoverotuksessa voidaan pitää vuoden 2013 maaliskuussa sovellettavaksi tullutta varainsiirtoverolakiin kohdistunutta lakimuutosta, jossa veron laskentaperustetta laajennettiin<sup>11</sup>. Lakimuutoksen tavoitteena oli valtion verotulojen sekä neutraliteetin lisääminen suoran omistuksen ja välillisen yhtiön kautta tapahtuvan omistuksen kiinteän omaisuuden luovutustilanteissa<sup>12</sup>.

Yleinen veropohjan laajennus liittyi arvopaperin luovutukseen, jossa veron laskentaperusteeseen vastikkeen osalta luetaan myös muun muassa luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on sopimuksen ehtona. Muutoksessa varainsiirtoverokantoja muutettiin siten, että asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksessa varainsiirtoveroprosenttia korotettiin 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin. VSVL 20 §:n 3 momentin säännös koskee myös sellaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa<sup>13</sup>.

Lakimuutoksessa varainsiirtoveropohjaa laajennettiin tiettyjen yhtiömuotojen osakkeiden tai osuuksien luovutuksen osalta. Muutoksen myötä yhtiölaina ja rakentamisaikainen laina otettiin mukaan varainsiirtoveropohjaan. Yhtiölainan lukeutumisesta vastikkeeseen säätelee VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäinen virke ja säännöksen toinen virke koskee rakentamisaikaista lainaa. Muutos ulottui myös rakentamisaikaan tai sitä aikaisempiin luovutuksiin, mistä säädetään VSVL 20 §:n 5 momentissa. Säännöksen mukaan vastikkeeseen luetaan yhtiölainaosuuden sijasta osakkeisiin kohdistuva osuus kaikista yhtiön veloista<sup>14</sup>.

Muutokset ovat jälkikäteen arvioiden osoittautuneet osin tulkinnanvaraisiksi, toisaalta tulkinnanvaraisuus ei ole tullut yllätyksenä, sillä lain esityöt eivät määrittele kovinkaan tarkasti muun muassa mitä yhtiölaina, rakentamisaikainen laina tai ei-keskinäinen

---

<sup>11</sup> Ks. PwC 2019

<sup>12</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.

<sup>13</sup> Ks. Torkkel 2/2020: 139

<sup>14</sup> Ks. Torkkel 2/2020: 139

kiinteistöyhtiö käsitteinä tarkoittavat<sup>15</sup>. Valtiovarainvaliokunta on korostanut mietinnössään varainsiirtoveron olevan itseverotusta. Tällä on tarkoitettu sitä, että veroperusteiden ja veron määrän tulisi olla jokaisen laskettavissa, jolloin lain tulkinnan ja soveltamiseen tarvitaan selkeyttä. Valtiovarainvaliokunta vaati, että Verohallinto julkaisee ennen lain soveltamisajan alkua havainnolliset ja helppokäyttöiset ohjeet<sup>16</sup>. Tuolloinen Verohallinnon ohje mukaili lain esitöitä, eikä siinä otettu kantaa moniin jälkikäteen tulkinnanvaraisiksi osoittautuneisiin tilanteisiin<sup>17</sup>. Toisaalta ohjeiden laatiminen olisi ollut osin haastavaa, sillä tuolloin ei ymmärrettävästi ollut vielä muodostunut verotus- tai oikeuskäytäntöä uuteen lakimuutokseen liittyen.

Lakimuutos ja sen seurauksena syntyneet lain tulkinta- ja soveltamisongelmat ovat joka tapauksessa aiheuttanut päänvaivaa niin verovelvolliselle kuin veronsaajalle, mikä näkyy korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksissä. Vuonna 2019 syys-lokakuussa säännöksistä annettiin neljä vuosikirjaratkaisua, joista kaksi on ollut merkittäviä tämän tutkielman kannalta.

Valitsin tutkielmani aiheen, sillä mielenkiintoni heräsi luettuani korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset KHO 2019:135 ja KHO 2019:136 erityisesti siksi, että ne osaltaan ratkovat edellä esitettyä tulkinnallisuuden ongelmaa. Aihe on oleellinen muun muassa siksi, että VSVL 20 §:n 4 momentin tulkinnanvaraisuudella on fiskaalista merkitystä. Vaikka korkeimmalta hallinto-oikeudelta tuli peräti neljä vuosikirjapäätöstä vuonna 2019 varainsiirtoverotukseen liittyen, ei varainsiirtoverotuksen tulkintatilanteita ole vieläkaan tyhjentävästi ratkaistu.

## 1.2 Tutkielman tavoitteet ja rajaukset

Tämän pro gradu -tutkielman tarkoituksena on tarkastella yhtiölainan ja rakentamisaikaisen lainan lukeutumista varainsiirtoveropohjaan koko osakekannan luovutuksissa

---

<sup>15</sup> Ks. PwC 2019

<sup>16</sup> Ks. VaVM 33/2012 vp s. 4

<sup>17</sup> Ks. PwC 2019

keskinäisen ja ei-keskinäisen, eli tavallisen kiinteistöyhtiön näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutusta käsitellään myös lyhyesti. Tutkielman keskeisenä tavoitteena on lisäksi luonnehtia yhtiölainan ja rakentamisaikaisen lainan käsitettä, sekä käsitellä VSVL 20 §:n 4 momentista aiheutuvia lain soveltamiseen ja tulkintaan liittyviä ongelmia, jotka ovat syntyneet varainsiirtoverolain uudistuksen jälkeen.

Uudistettua varainsiirtoverolakia on sovellettu 1.3.2013 lähtien. Uudistettu laki on tuonut haasteita niin verovelvolliselle kuin veronsaajalle, minkä johdosta on tarkoituksenmukaista tutkia, kuinka hyvin lain soveltamisongelmat on osattu ottaa huomioon lakia säädettäessä sekä Verohallinnon ohjeistuksessa. Tutkielmassani on myös käsitelty sitä, kuinka hyvin lainsäätäjä on saavuttanut varainsiirtoverolain muutoksen tavoitteet jälkikäteen tarkasteltuna. Uudistuksen jälkeen on noussut esille käsite ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö, ja siksi tutkielmassani perehdytään myös ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön käsitteeseen, josta säädetään VSVL 20 §:n 3 momentissa.

Tutkielmani vastaa seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- 1) Mitä VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen yhtiölainalla tarkoitetaan? Mitkä velat lukeutuvat siihen?
- 2) Miten asunto-osakeyhtiön, keskinäisen ja tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainat lukeutuvat varainsiirtoveropohjaan VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen tarkoittamalla tavalla osakkeiden luovutuksessa?
- 3) Mitä tarkoitetaan VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikaisella lainalla? Miten rakentamisaikainen laina kohdistetaan luovutettaviin osakkeisiin?

Tutkielman ulkopuolelle on rajattu muut vastikkeelliset luovutukset paitsi kauppa. Tutkielmassa ei käsitellä VSVL 20 §:n 3 momentin 3-4-kohtien tarkoittamia holdingyhtiön rakenteita. Vaikka tutkimuksen ulkopuolelle on rajattu liikeosakkeet, joita pääsääntöisesti sääntelee VSVL 20 §:n 1 momentti, käsitellään säännöstä jossakin määrin sen ollessa varainsiirtoverolain yleissäännös. VSVL 20 §:n 5 momentti on rajattu tutkielman

puolelle. Säännös koskee osakkeiden luovutusta, kun rakentamisaika ei ole vielä päättynyt. Tutkielmassa käsiteltävät korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset ja julkaisemattomat hallinto-oikeuden päätökset liittyvät tilanteisiin, joissa koko kohdeyhtiön osakekanta myydään. Tutkielma on kirjoitettu yrityksen näkökulmasta. Päähuomio on kiinteistöyhtiöissä ja kiinteistöyhtiöiden koko osakekannan luovutuksissa.

Tutkimuskysymyksen käsittelyyn on liittynyt joitakin näkökulmia koskien yksityishenkilöiden varainsiirtoverotusta, esimerkiksi lyhyesti läpikäydyn yksittäisen huoneisto-osakkeiden luovutuksen osalta, ja siksi näitä näkökulmia ei ole ollut tarkoituksenmukaista rajata täysin tutkielman ulkopuolelle. Tutkielmassa ei ole käsitelty kaikkia muutoksia, jotka ovat tulleet voimaan varainsiirtoverolain muutoksen johdosta. Tutkielman ulkopuolelle on rajattu muun muassa kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvät määräaikaisten varainsiirtoverohuojennuksen muutokset. Tutkielmassa ei myöskään käsitellä varainsiirtoveron menettelyä.

### 1.3 Tutkimusmetodi ja lähdeaineisto

Tutkielman menettelytapana käytetään oikeusdogmaattista, eli lainopillista metodologia<sup>18</sup>. Lainopin tarkoituksena on tutkia voimassa olevaa oikeutta<sup>19</sup>. Lainopin painopiste on systematisoinnissa, oikeudellisessa luokittelussa sekä käsitelmäärityksessä<sup>20</sup>. Systematisointitehtävällä tarkoitetaan sitä, että normimateriaali järjestetään johdonmukaiseksi ja riskitöntä kokonaisuudeksi. Systematisoinnissa pyritään määrittämään yksittäisen säännösten yhteyttä muihin säännöksiin. Lain systematiikan taustalla on käsityksiä siitä, mihin lainsäädännöllä pyritään ja miten tavoite saavutetaan. Lakeja ei myöskään säädeta tyhjiössä, vaan uusi lainsäädäntö lisätään jo voimassa olevien normien kokonaisuuteen<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Ks. Hirvonen 2011: 22

<sup>19</sup> Ks. Letto-Vanamo 2020:43

<sup>20</sup> Ks. Letto-Vanamo 2008:1127

<sup>21</sup> Ks. Ansdtröm 2017: kohta 4.1.

Tutkielmassa korostuu käsitelmääritys, sillä tavoitteena on selvittää mitä VSVL 20 §:n 4 momentin yhtiölainalla ja rakentamisaikaisella lainalla tarkoitetaan. Myös systematisointitehtävä korostuu, sillä tutkielmassa tutkitaan mihin lainsäätaja on varainsiirtoverolain muutoksella pyrkinyt ja miten tavoitteet on saavutettu. Tutkielmassa määritetään myös VSVL 20 §:n 4 momentin suhdetta muihin säännöksiin, kuten VSVL 20 §:n 1 ja 3 momentteihin.

Suomen oikeuskirjallisuudessa on hyvin vähän kirjoitettu varainsiirtoverosta, mutta vuonna 2020 Torkkelilta ilmestyi laaja ja kattava kirja vastikkeellisesta varainsiirtoverotuksesta<sup>22</sup>. Tämän vuoksi Torkkelin kirja sekä hänen artikkelinsa ovat oleellinen osa tutkielman lähdeaineistoa. Merkittävässä asemassa ovat myös lain esityöt, muun muassa hallituksen esitys eduskunnalle varainsiirtoverolain muuttamiseksi sekä kansallinen lainsäädäntö viitatuin osin.

Pälveen ja Vesikankaan, sekä Koposen ja Lassilan kirjoittamat artikkelit ovat myös osaltaan tämän tutkielman kannalta merkittäviä lähteitä. Heidän artikkeleissaan on nostettu esiin hyvin muun muassa käsitteitä, jotka ovat olennainen osa tätä tutkielmaa. Huomiointiin on otettu, että artikkelit ovat julkaisu vuonna 2018, eli ennen vuonna 2019 tutkielman kannalta merkittäviä korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksiä. Tutkielman lähteinä ovat myös Verohallinnon syventävät vero-ohjeet vuosien varrelta.

Yhtiölainasta ja rakentamisaikaisesta lainasta ei ole kirjoitettu paljon. Siksi tutkielmassa on tilaa myös omalle tulkinnalle ja pohdinnalle näiltä osin. Tämä koskee osin myös varainsiirtoverosta tässä tutkielmassa käytävää keskustelua ja siis samasta syystä kuin edellä, aiheesta on kirjoitettu vähän.

---

<sup>22</sup> Torkkel, Timo (2020) Vastikkeellisten saantojen varainsiirtoverotus

## 1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielma jakautuu viiteen päälukuun, joiden kokonaisuus vastaa luvussa 1.2 esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Tutkielman ensimmäisessä pääluvussa, eli johdantoluvussa käsitellään tutkielman taustaa sekä esitetään tutkimuskysymykset. Johdantoluvusta ilmenevät myös tutkielmalle asetetut tavoitteet sekä tutkielman rajaus.

Toisessa pääluvussa käsitellään varainsiirtoverolain muutoksia, jotka ovat tämän tutkielman kannalta merkittäviä. Luvussa käsitellään muutoksien tavoitteita sekä niiden vaikutuksia niin verovelvolliselle kuin veronsaajalle.

Kolmannessa pääluvussa käsitellään VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen yhtiölainaa. Luvussa käydään läpi ensin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön määritelmät ja näiden yhtiömuotojen osalta yhtiölainan lukeutuminen varainsiirtoveropohjaan ja yhtiölainan kohdistuminen osakkeisiin. Tämän jälkeen käsitellään ei-keskinäistä kiinteistöyhtiötä, eli vakiintuneesti tavallista kiinteistöyhtiötä. Aluksi määritellään mitä tavallinen kiinteistöyhtiö tarkoittaa ja tämän jälkeen paneudutaan siihen, miten yhtiölaina lukeutuu varainsiirtoveropohjaan. Kolmas pääluku vastaa ensimmäiseen ja toiseen tutkimuskysymykseen, jotka esiteltiin luvussa 1.2.

Neljännessä pääluvussa käsitellään VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikaista lainaa. Luvussa käsitellään rakentamisajan päättymishetkeä, sekä rakentamisaikaisen lainan käsitettä. Luvussa käsitellään myös rakentamisaikaisen lainan kohdistumista luovutettaviin osakkeisiin, erityisesti tavallisen kiinteistöyhtiön osakeluovutuksessa. Luvussa käydään myös läpi, onko esimerkiksi rakentamisaikaisen lainan uudelleenrahoitus vielä rakentamisaikaista lainaa. Neljäs pääluku pyrkii vastaamaan mahdollisimman kattavasti kolmanteen tutkimuskysymykseen.

Viidennessä ja viimeisessä pääluvussa esitetään tutkielman johtopäätökset. Johtopäätöksiin on koottu tutkielman perusteella muodostetut määritelmät yhtiölainalle, rakentamisaikaiselle lainalle, sekä näkemykseni eri yhtiömuotojen vaikutuksista edellä

mainittujen lainojen lukeutumisesta vastikkeeseen. Johtopäätöksissä esitetään keskeiset perustelut tutkielman lopputuloksille. Omat aiheeseen liittyvät pohdintani ja tulkintani on pääsääntöisesti sisällytetty tähän lukuun.

## 2 Varainsiirtoverolain muutokset

### 2.1 Muutoksen tavoitteet

Ennen varainsiirtoverolain 1.3.2013 voimaan tulleita muutoksia varainsiirtovero kiinteistön luovutuksesta oli 4,0 prosenttia ja kaikkien arvopapereiden luovutuksesta 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Arvopaperit, jotka olivat julkisen kaupankäynnin kohteena ei ollut suoritettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverolaissa ei ollut erikseen määritelty mitä muuna vastikkeena pidetään. Oikeus- ja soveltamiskäytännössä myyjän velaksi vastattavaksi ottaminen tai myyjän velan suorittaminen oli katsottu vastikkeeksi, josta vero oli suoritettava<sup>23</sup>.

Varainsiirtoveropohja oli pidemmän ajan kaventunut asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa. Ensinnäkin toimintatavat ja rahoitusjärjestelyt asuntojen uustuotannossa olivat muuttuneet, sillä yhtiölainaosuudet olivat nousseet uustuotannossa jopa 85 prosenttiin velattomasta hinnasta ja yhtiölaina ei kuulunut veron perusteeseen. Toisekseen uuden asunto-osakeyhtiölain seurauksena jo yhdenkin asuinhuoneiston käsittävästä omakotitalokiinteistöstä oli voitu muodostaa asunto-osakeyhtiö<sup>24</sup>. Kolmanneksi KHO 2007:75 päätökseen asti suoritus rakennusrahastoon luettiin osakkeiden hankintamenoon ja oikeuskäytännössä suoritukset oli vaikiintuneesti katsottu kuuluvan veron perusteeseen. Kuitenkin KHO 2007:75 päätöksellä muutettiin oikeuskäytäntöä siten, ettei rahastosuorituksia pidetty verollisena vastikkeena<sup>25</sup>.

Myös eri verokannoista johtuva suora tai yhtiön kautta omistetun kiinteän omaisuuden erilainen verokohtelu oli kaventanut varainsiirtoveropohjaa<sup>26</sup>. Kuviossa on havainnollistettu suoraa ja välillistä omistusta ennen varainsiirtoverolain muutoksia. Tilanne yksi

---

<sup>23</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.3

<sup>24</sup> Ks. He 125/2012 vp s. 7

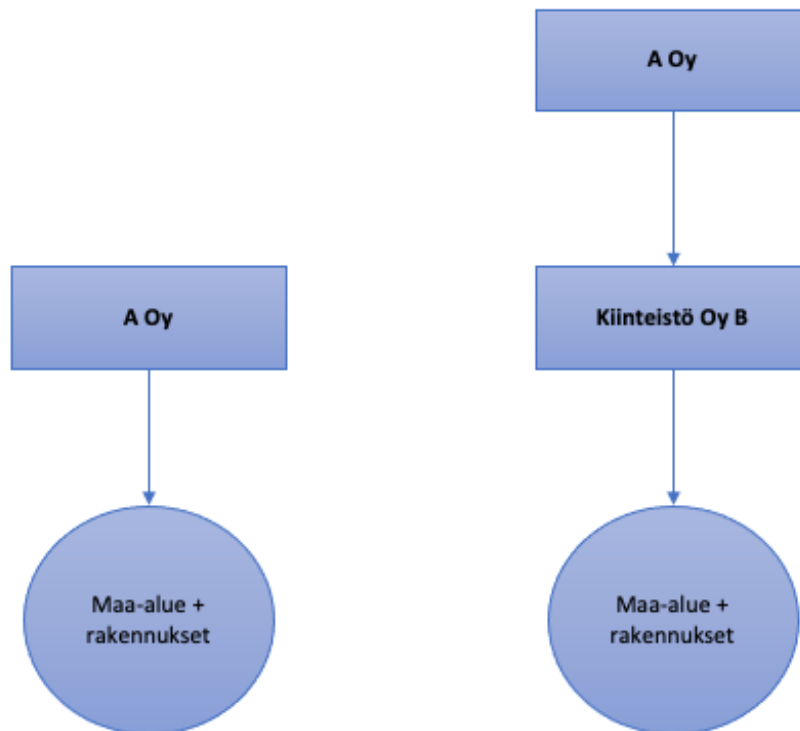
<sup>25</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 5

<sup>26</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 7



(vasemmalla puolella), jossa A Oy omistaa suoraan kiinteistön. Kun A Oy myy kiinteistön, niin luovutuksensaajan varainsiirtovero on 4,0 prosenttia.

Tilanne kaksi (oikea puoli), jossa A Oy omistaa välillisesti kiinteistön Kiinteistö Oy B:n. Kiinteistö Oy B:n tarkoituksena on omistaa ja hallita maa-aluetta ja sillä olevia rakennuksia. Mikäli A Oy haluaa myydä kiinteistön, niin A Oy myy koko Kiinteistö Oy B:n osakekannan, jolloin luovutuksensaajan varainsiirtovero on 1,6 prosenttia. Tässä tilanteessa kaupan kohteena ei suoraan ole kiinteistö, vaan välikätenä toimii Kiinteistö Oy B, joka omistaa kiinteistön. Kuvitteellinen kuvio on tehty hallituksen esityksen pohjalta<sup>27</sup>.



Kuva 1. Esimerkki suoran tai yhtiön kautta omistettu kiinteistö

Myös yhtiölainan kohtelu varainsiirtoverotuksessa merkitsi epäneutraalisuutta suorassa kiinteistön omistuksessa. Kiinteistökaupassa kauppahinnan lisäksi vastikkeeksi katsottiin myyjän velan vastattavaksi ottaminen, josta oli vero suoritettava. Mutta kun kyseessä oli

---

<sup>27</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 7

esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppa, ei yhtiön velan katsottu kuuluvan vastikkeeseen, sillä velkasuhdetta ei pidetty ostajan ja myyjän välisenä. Suoritus ei myöskään perustunut osakkeiden omistusosuuden luovutukseen, vaan kyseessä oli velan osalta ostajan ja yhtiön välisestä suhteesta. Myös asunto-osakeyhtiön asunnon ostajat olivat eriarvoisessa asemassa tilanteessa, jossa velkaosuutta ei laskettu veropohjaan. Edellä mainitussa tilanteessa suoritettava vero riippui siitä, miten rakentaminen oli rahoitettu<sup>28</sup>.

Varainsiirtoverokohtelu yhtiölainaosuuden maksamisen osalta ei myöskään ollut johdonmukainen tuloverokohtelun kanssa. Varainsiirtovero tuli suorittaa vain kauppahinnasta, mutta tuloverotuksessa luovutusvoittoa laskettaessa yhtiölainaosuus saatiin lukea kauppahinnan lisäksi osakkeiden hankintamenoon. Tämä tarkoitti siis sitä, että verotettava tulo pieneni verrattuna siihen, että yhtiölainaa ei olisi saanut vähentää osakkeiden hankintamenoa. Edellä mainitulla tilanteella oli merkitystä, kun kyseessä oli sijoitusasunto tai kun tuloverolain 48 §:n 1 momentin 1 kohdan edellytykset liittyen oman asunnon luovutukseen eivät täytyneet<sup>29</sup>.

Lainsäätäjän varainsiirtoverolain muutoksen tavoitteet voidaan täten tiivistää kahteen tekijään, jotka olivat fiskaaliset tavoitteet ja epäneutraalisuuden poistaminen. Fiskaaliset tavoitteet liittyivät valtion verotulojen lisäämiseen. Epäneutraalisuuden poistaminen liittyi suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasituksen eroihin<sup>30</sup>. Johtopäätöksissä käyn läpi tarkemmin lainsäätäjän tavoitteiden onnistumista voimassa olevan oikeuden kannalta.

## 2.2 Toteutetut muutokset

Lakimuutoksen taustalla oli hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta HE 125/2012 vp. Varainsiirtoverolakiin toteutetut muutokset liittyivät sovellettavaan verokantaan ja veron perusteeseen. Muutoksissa oli kyse

---

<sup>28</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 8

<sup>29</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 8

<sup>30</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 9

varainsiirtoveropohjan yleisestä laajennuksesta (VSVL 20 §:n 1 mom.) ja kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoverokannan erityisestä kiristyksestä (VSVL 20 §:n 3 mom.) sekä kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoveropohjan erityisestä laajennuksesta (VSVL 20 §:n 4-5 mom.)<sup>31</sup>.

Yleissäännöksen laajennus (VSVL 20 §:n 1 mom.) liittyi siihen, että arvopaperin luovutuksessa veron laskentaperusteen osalta *”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”*<sup>32</sup>. VSVL 20 §:n 1 momentin soveltaminen ei edellytä, että suoritusvelvoite tai suoritus tulisi suoraan luovuttajan hyväksi. Riittävää on, että suoritus tai suoritusvelvoite tulee välillisesti luovuttajan hyväksi esimerkiksi etuyhteydessä määräysvallan olevan tahon kautta<sup>33</sup>. VSVL 20 §:n 1 momentin mukaan arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia, joten verokantaan ei tullut muutosta. VSVL 20 §:n 1 momentin muutos liittyi siis veropohjan laajennukseen. Säännös koskee lähinnä liikeosakkeen luovutusta.

Varainsiirtoveron kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoverokannan erityisessä kiristyksessä kyse oli siitä, että tiettyjen yhtiömuotojen osakkeiden ja osuuksien luovutuksesta suoritettavaa varainsiirtoveroa korotettiin 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin. Yhtiömuodot, joita muutos koski olivat asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöyhtiö sekä asunto-osuuskunta<sup>34</sup>. Lisäksi säännös koski myös sellaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jonka *”toiminta tosiasiallisesti käsitti pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa”*<sup>35</sup>. Verokannan korottamisen tavoitteena oli verotulojen lisääminen sekä varainsiirtoverorasituksen eron vähentäminen suoraan tai välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutustilanteissa<sup>36</sup>.

---

<sup>31</sup> Ks. Torkkel 2/2020: 139

<sup>32</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.10

<sup>33</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.10

<sup>34</sup> Ks. HE 125/2012 vp. s 11-12

<sup>35</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 11

<sup>36</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.9

VSVL 20 §:n 4 momentti liittyy kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoveropohjan erityiseen laajennukseen. VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädetään yhtiölainasta. Asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja holdingyhtiöiden, eli yhtiöiden joiden verokanta on 2,0 prosenttia ja josta säädetään VSVL 20 §:n 3 momentissa veropohjaa laajennettiin siten, osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus lasketaan vastikkeeseen mukaan. Edellytyksenä on, että osakkeenomistajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölaina takaisin yhtiölle. Yhtiölainan takaisinmaksu tulee perustua yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen perusteeseen. Taloudellisesti tämä vastaa tilannetta, jossa ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velan, joka aiemman lain voimassa olleen oikeuskäytännön mukaan katsottiin kuuluvan veron perusteeseen<sup>37</sup>.

VSVL 20 §:n 4 momentin toisessa virkkeessä säädetään rakentamisaikaisesta lainasta ja sen mukaan *”Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkeiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty”*. Hallituksen esityksestä käy ilmi, että 4 momentin viimeinen virke ei riitä säätämään uustuotantoa, kun perustajaosakas myy osakkeita rakentamisaikaisen aikana tai sitä aiemmin, joten säädettiin VSVL 20 §:n 5 momentti<sup>38</sup>. VSVL 20 §:n 5 momentti koskee VSVL 20 §:n 3 momentin tarkoittamia yhtiöitä.

### 2.3 Muutosten vaikutukset

Hallituksen esityksessä esitetyt muutokset eivät miellyttäneet kaikkia, sillä varsinkin rakennusalaan muutokset vaikuttivat merkittävästi. Valtioministeriö oli pyytänyt lausuntoa varainsiirtoverolain muuttamisesta muun muassa Rakennusteollisuus RT ry:ltä. Rakennusteollisuus RT ry:n antoi lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle varainsiirtoverolain muuttamiseksi. RT ry esitti lausunnossaan, että veroprosentin korotus 1,6

---

<sup>37</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 12

<sup>38</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 15-16

prosentista 2,0 prosenttiin ja veropohjan laajennus ovat kehityssuunnaltaan vääränsuuntaisia. Yhtiölainaosuus rasittaa varsinkin uustuotantoa, sillä uudiskohteen lainat muodostuvat pääasiassa urakkahinnasta ja tontin kauppahinnasta. Urakasta maksetaan arvonlisäveroa sekä tontin kaupasta varainsiirtoveroa 4,0 prosenttia, joten yhtiölainasta maksettava varainsiirtovero merkitsee sitä, että saman projektin yhteydessä jo verotetuista kuluista maksetaan lisäksi 2,0 prosentin varainsiirtovero<sup>39</sup>.

Rakennusteollisuus RT ry:n lausunnossa nostettiin esiin myös muutosten vaikutukset kiinteistösijoitukseen, sillä kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomeen voisi laskea verrattuna Ruotsiin. Ruotsissa ei varainsiirtoveroa peritä lainkaan<sup>40</sup>. Mainittakoon, että ulkomaisten sijoittajien osuus Suomessa tehdyistä kiinteistökaupoista on merkittävä. Vuoden 2019 tammi-syyskuussa ulkomaisten sijoittajien euromääräinen osuus merkittävimmistä kiinteistökaupoista oli peräti 45 prosenttia<sup>41</sup>.

Hallituksen esityksessä arvioitiin veroasteen muutoksen vaikutusta osakeluovutuksissa euromääräisesti ASVA-järjestelmän avulla. Tarkastelun kohteena olivat asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet. ASVA-järjestelmä kerää ja ylläpitää tietoja edellä mainittujen yhtiömuotojen huoneistoista sekä huoneistojen omistajista. ASVA-järjestelmän ylläpitäjä on Verohallinto. Hallituksen esityksessä nostettiin esille vuoden 2011 asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden yhteenlasketut kauppahinnat. Yhteenlasketut kauppahinnat asunto-osakeyhtiön osakkeiden osalta oli 9 942 miljoonaa euroa ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden osalta 488 miljoonaa euroa. Osakeluovutuksista kertyi 166,9 miljoonaa euroa 1,6 prosentin verokannalla. Verokannan korotus 2,0 prosenttiin olisi lisännyt verokertymää vajaalla 42 miljoonalla eurolla<sup>42</sup>.

---

<sup>39</sup> Ks. Rakennusteollisuus RT ry 2012: 2

<sup>40</sup> Ks. Rakennusteollisuus RT ry 2012: 3

<sup>41</sup> Ks. Nieminen & Nykänen 2020: 280

<sup>42</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 19

Hallituksen esityksessä arvioitiin myös yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevan ehdotuksen vaikutuksia vanhojen asuinhuoneistojen kauppojen osalta. Vuonna 2011 osakehuoneistokaupoissa yhtiölainaosuus oli 782 miljoonaa, josta 2,0 prosentin varainsiirtovero olisi ollut 15,6 miljoonaa euroa. Tiedoista puuttuu uustuotanto. Esityksessä arvioitiin, että yhtiölainan lisääminen veropohjaan vaikuttaisi lähinnä vain uustuotannossa. Lisäksi esityksessä arvioitiin, että lakimuutos lisää varainsiirtoverokertymää 80 miljoonalla eurolla vuodessa<sup>43</sup>.

Valtiovarainministeriön arvio vuoden 2019 varainsiirtoverokertymästä oli 840 miljoonaa euroa. Vuodelle 2020 varainsiirtoverokertymän arvio oli 875 miljoonaa euroa. Vuodelle 2020 varainsiirtoverokertymän arvio oli 875 miljoonaa euroa. Kuten jo edellä todettu neljälle varainsiirtoveroon kohdistuvalle verotuella pystytään laskemaan arvo. Ensiasunnon ostajien verovapaus varainsiirtoverosta sekä julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verovapaus ovat merkittävimpiä varainsiirtoverotuksen verotukia<sup>44</sup>.

Hallituksen esityksessä arvioitiin, että vanhojen asuinhuoneistojen kaupoissa vanhan asunnon ostajan varainsiirtoverokustannus nousisi kolmanneksella ja uustuotannon ostajan varainsiirtoverokustannus nousisi yli kaksinkertaiseksi oletuksella, että yhtiölainaosuus olisi 40 prosenttia. Esityksen vaikutuksen arvioitiin olevan erilainen vanhojen asuntojen kaupassa ja toisaalta uustuotannossa. Lisäksi arvioitiin, että veroprosentin korotus lisääisi muuttokustannuksia ja vähentäisi kotitalouksien muuttoalttiutta. Muuttoalttiuden muutoksella olisi vaikutusta myös työvoiman liikkuvuuteen<sup>45</sup>. Edellä mainitut tilanteet liittyvät lähinnä yksityishenkilöihin, eivät niinkään yrityksiin. Mainittakoon vielä, että Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan tuottaman tutkimuksen mukaan lakimuutoksen johdosta osakehuoneistossa asuvien omistusasujien muuttoalttius väheni 4,0 prosentilla<sup>46</sup>.

---

<sup>43</sup> Ks. HE 125/2012 vp. 19-20

<sup>44</sup> Ks. VM 2020c

<sup>45</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 20

<sup>46</sup> Ks. Eerola ym. 2018: 1

Hallituksen esityksestä käy ilmi, että ehdotettu muutos veropohjan laajentamisesta yhtiölainoihin on Verohallinnon kannalta merkittävin muutos. Esityksen mukaan keskeistä on se, että vanhojen huoneisto-osakkeiden kaupassa kaupantekotapahtuman pohjana on muiden asiakirjojen ohella isännöitsijätodistus. Isännöitsijätodistuksesta tulee käydä ilmi ne yhtiölainat, jotka kohdistuvat luovutettaviin osakkeisiin ja jotka osakkeenomistajalla on oikeus maksaa takaisin yhtiölle joko lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena. Veron perustetta koskeva sääntelyn muuttuminen ei pitäisi aiheuttaa mainittavia tulkintaongelmia veron suorittamisessa. Myös suurin osa kaupoista tapahtuu kiinteistövälittäjän välityksin ja kiinteistövälittäjällä on vastuu siitä, että vero suoritetaan oikeamääräisenä<sup>47</sup>. Verohallinnolle ei siksi pitäisi tulla tulkinnanvaraisia tilanteita yhtiölainan lukeutumisesta vastikkeeseen silloin, kun kyseessä on huoneisto-osakkeiden kauppa.

Esityksessä arvioitiin, että Verohallinnon selvittelytarve korostuu, silloin kun kyse on liike- ja toimitilatilojen kaupasta. Tilanteessa, jossa yhtiön osakkaat ovat keskenään sopineet yhtiölainan vastuun jakautumisesta osakkaille, on myös luonnollista, että myyjän ja ostajan välisessä suhteessa sovitaan yhtiölainan suorittamista koskevan vastuun siirtyminen ostajalle<sup>48</sup>.

Valtiovarainvaliokunta vaati mietinnössään, että Verohallinto julkaisee ennen lain soveltamisajan alkua helppokäyttöiset ja havainnolliset ohjeet. Valtiovarainvaliokunta korosti mietinnössään varainsiirtoverotuksen itseverotuksen luonnetta. Tällä on tarkoitettu sitä, että veroperusteiden ja veron määrän tulisi olla jokaisen laskettavissa<sup>49</sup>.

Verohallinto julkaisi 12.4.2013 päivitetyn version varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeesta. Jälkikäteen tarkasteltuna yhtenäistämisohjeessa oli lähinnä kirjoitettu hallituksen esityksessä läpikäytyt muutokset selkokielelle.<sup>50</sup> Ohjeiden laatimisen aikaan ei ollut vielä ymmärrettävästi muodostunut verotus- tai oikeuskäytäntöä, minkä vuoksi

---

<sup>47</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.21

<sup>48</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 21

<sup>49</sup> Ks. VaVM 33/2012 vp s.4

<sup>50</sup> Ks. Diaarinumero A 716/4340/2013

Verohallinto ei voinut ottaa huomioon jälkikäteen tulkinnanvaraisiksi osoittautuneita tilanteita 12.4.2013 päivitettyssään yhtenäistämisohjeessaan.

Nyt voidaan todeta, että varainsiirtoverolain lakimuutos jätti jälkeensä tulkintakysymyksiä, joihin verovelvolliset ja veronsaajan edustajat ovat joutuneet hakemaan selvyyttä hallintotuomioistuimista. Tulkintaongelmat näyttävät painottuvan kiinteistöyhtiöiden osakekannan kaupasta maksettavan varainsiirtoveron määrään liittyviin kysymyksiin. Tämä on tarkoittanut sitä, että varainsiirtoverotuksessa on jouduttu yhä enemmän tukeutumaan ennakkoratkaisuhakemuksiin sekä varainsiirtoveron palautushakemuksiin. Nämä ovat työllistäneet Verohallintoa ja lisänneet hallinnollista taakkaa<sup>51</sup>.

Syksyllä vuonna 2019 KHO julkaisi neljä vuosikirjaratkaisua liittyen varainsiirtoverotukseen. Vuosikirjapäätösten myötä osaan lain tulkinta- ja soveltamisongelmista saatiin vastauksia.

---

<sup>51</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 489-490



### 3 Yhtiölainan suorittamista koskeva oikeus tai velvollisuus

#### 3.1 Lähtökohdat

Varainsiirtoverolain uudistuksessa VSVL 20 §:n 1 momenttia muutettiin siten, että vastikkeeseen säädettiin luettavaksi luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka oli luovutussopimuksen ehtona. Sama säädettiin koskemaan myös suoritusvelvoitetta, jonka luovutuksensaaja oli luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite oli tulossa luovuttajan hyväksi<sup>52</sup>.

Varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin toinen virke soveltuu arvopapereihin yleisesti ja näin ollen myös kiinteistöyhtiön osakkeisiin. Varainsiirtoverolain 20 §:n 1 momentin tarkoituksena on, että kauppahinnan maksamiseen rinnastetaan myyjän velasta vastattavaksi ottaminen tai myyjän velan suorittaminen. Edellä mainituissa tilanteissa on olennaista, että myyjä saa tosiasiallisen suorituksen myös kohdeyhtiöön sijoittamalleen vieralle pääomalle. VSVL 20 §:n 1 momenttia voidaan pitää varainsiirtoveron yleissäännöksenä, kun luovutuksen kohteena on arvopaperi<sup>53</sup>.

Hallituksen esityksessä todetaan, että kiinteistöosakkeiden kohdalla ehdotusten lähtökohtana on lukea yhtiölaina veron perusteeseen siten, että vastikkeeseen, josta varainsiirtovero lasketaan, luettaisiin myös yhtiön velka, joka kohdistuu luovutettuihin osakkeisiin. Juurikin se yhtiövelka, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa takaisin yhtiölle. Edellä mainitussa tilanteessa luovutussopimuksessa ei ole nimenomaista sopimusehtoa, mitä VSVL 20 §:n 1 momentin soveltaminen edellyttää. Taloudelliselta kannalta tämä vastaa tilannetta, jossa ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velan<sup>54</sup>.

---

<sup>52</sup> Ks. Torkkel 2020: 216

<sup>53</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 481

<sup>54</sup> Ks. HE 125/2012 vp. 12

Varainsiirtoverolaki sisältää yleissäännöksen lisäksi erityissäännöksiä liittyen yhtiölainaan sekä rakentamisaikaiseen lainaan, joista säädetään VSVL 20 §:n 4 momentissa. VSVL 20 §:n 5 momentti liittyy rakentamisaikaiseen luovutukseen. Koska nämä erityissäännökset sisältyvät varainsiirtoverolakiin, voidaan katsoa, että VSVL 20 §:n 1 momentin yleissäännös ei sellaisenaan sovellu niihin suorituksiin tai suoritusvelvoitteisiin, joita erityissäännös koskee<sup>55</sup>. Toisin sanoen, kun luovutuksen kohteena on kiinteistöyhtiön osakkeita ei VSVL 20 §:n 1 momentti sellaisenaan sovellu luovutukseen.

VSVL 20 §:n 4-5 momentit koskevat luovutuksia, joiden kohteena ovat:

- 1) *”asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus*
- 2) *muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osake, jos yhtiö 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 Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa tai*
- 4) *VSVL 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.”*

VSVL 20 §:n 4 momentin ja 5 momentin taustalla olivat fisikaaliset tavoitteet, mutta myös suoran ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasituksen välisen eron vähentäminen<sup>56</sup>.

### 3.2 Yhtiölainan määritelmä

Hallituksen esityksessä ei ole määritelty tarkasti mitä yhtiölaina tarkoittaa. Hallituksen esityksen mukaan yhtiölaina muodostuu niistä veloista, jotka voidaan kohdistaa ostettuihin osakkeisiin ja jotka luovutuksensaajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen perusteella<sup>57</sup>. Hallituksen esityksen mukaan kyse on yleensä pitkäaikaisesta lainasta, joka on otettu muun muassa kiinteistön hankintaa ja rakentamista varten. Tyypillisesti lainalla voidaan myös

---

<sup>55</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 482

<sup>56</sup> Ks. Torkkel 2020: 217

<sup>57</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 12

rahoittaa kiinteistön peruskorjauksesta tai suurempien kunnossapitokorjauksesta aiheutuneita menoja<sup>58</sup>. Yhtiön muita taseessa olevia velkoja tai vieraan pääoman eriä ei huomioida yhtiölainaa määrittäessä. Huomioon ei myöskään oteta niitä velkoja, joita osakas ei ole velvollinen maksamaan yhtiölle rahoitusvastikkeena tai lainaosuutena. Näin ollen näitä lainoja ei myöskään voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Tämän tyyliä lainoja ovat esityksen mukaan muun muassa yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseen ottamat lainat<sup>59</sup>.

Hallituksen esityksen peruskorjauksen rahoittamista varten otettu laina pystytään harvemmin kohdistamaan osakkeille, ennen kuin lopullinen rahoituksen tarve on selvinnyt. Edellä mainitussa tilanteessa yhtiölaina luetaan vastikkeeseen, jos verovelvollisuuden syntyhetkellä, eli ennen luovutussopimuksen tekemistä yhtiökokous tai yhtiön hallitus on määritellyt lainaosuuden, joka kohdistuu luovutettaviin osakkeisiin. Edellyttäen, että osakas voi maksaa yhtiölainaosuuden kuukausittain rahoitusvastikkeena tai yhtiölle kerralla. Esityksessä mainitaan myös se, että tilanteet, jossa osakas on oikeutettu tai velvollinen maksamaan yhtiölainaosuuden yhtiölle, tulee arvioida sopimuksen tekohetken mukaan<sup>60</sup>.

Hallituksen esityksen perusteella huomioon ei siis oteta niitä velkoja, joita osakas ei ole oikeutettu maksamaan pois lainaosuutena tai kuukausittain rahoitusvastikkeena ja joita ei siten voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Esityksestä käy myös ilmi, että yhtiölainalla ei tarkoiteta mitä tahansa kaupan kohteena olevan kiinteistöyhtiön lainaa, vaan nimenomaisesti sellaista yhtiölainaosuutta, joka voidaan kohdistaa tiettyihin osakkeisiin<sup>61</sup>.

Myöskään varainsiirtoverolaissa ei ole määritelty mitä yhtiölaina tarkoittaa, mutta yhtiölainan lukeutumisesta varainsiirtoveropohjaan säädetään VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisessä virkkeessä, jonka mukaan:

---

<sup>58</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 4

<sup>59</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 13

<sup>60</sup> Ks. He 125/2012 vp s. 13

<sup>61</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 486

*”Edellä 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.”*

Varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen sanamuotoa tarkastelemalla lainkohdan soveltaminen yhtiölainaan on sanamuodon perusteella mahdollista vain, jos:

- i. yhtiölaina kohdistuu kaupantekohetkellä kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ja
- ii. (a) osakkaalla on kaupantekohetkellä oikeus tai (b) velvollisuus maksaa yhtiölaina takaisin tai (c) osakas on sen jo maksanut<sup>62</sup>.

Lisäksi säännöksen sanamuodon mukaan osakkeisiin pitää nimenomaisesti kohdistua luovutushetkellä yhtiölaina. Pykälän sanamuoto on selkeä ja erillinen yleisedellytys säännöksen soveltamiselle on vain se, että osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaosuus<sup>63</sup>. VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen sanamuoto näyttää edellyttävän maksua yhtiölle, eikä näin ollen mikä tahansa kohdeyhtiön ulkopuolisten rahoittajien kanssa tehtävä uudelleenjärjestely kaupan yhteydessä näytä kuuluvan VSVL 20 §:n 4 momentin piiriin, jos kyse on keskinäisen kohdeyhtiön yleisvelasta, joka ei siviilioikeudellisesti ole osakkaan velvoite<sup>64</sup>.

Torkkelin mukaan VSVL 20 §:n 4 momentin säännös veloista, jotka on luettava varainsiirtoveron perusteeseen, on kaavamainen. Perusteeseen luettavan määrän selvittäminen on tarkoitettu yksinkertaistamaan tilanteita, joissa yhtiöllä on ulkopuolinen isännöitsijä. Edellä mainittu liittyy huoneisto-osakkeiden kauppaan, jossa osakkeisiin luettavan velan määrä voidaan lukea suoraan isännöitsijätodistuksesta. Isännöitsijätodistukseen on merkittävä osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus

---

<sup>62</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 485

<sup>63</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 485

<sup>64</sup> Ks. Koponen & Lassila 2018: 487

maksaa lainaosuutena pois. Todistuksessa tulee olla myös eriteltyinä pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken ylijäämä tai alijäämä sekä maininta lainoista, joita ei ole vielä päätetty nostaa ja jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa<sup>65</sup>.

VSVL 20 §:n 4 momentin kaavamaisuus ilmenee siitä, että hallituksen esityksen mukaan lainkohdan tarkoituksena on turvata se, että sellaisella taloyhtiön hallituksella, jolla ei ole ulkopuolista isännöitsijää, vaan jossa on lähinnä maallikkojäseniä, ei olisi epäselvyyttä siitä mitkä lainat luetaan varainsiirtoveropohjaan. Torkkelin mukaan VSVL 20 §:n 4 momentin säännös ja sen soveltaminen on tarkoitettu kaavamaiseksi, joka tarkoittaa sitä, että säännös soveltuu yksinkertaisiin tilanteisiin, kuten yksittäisten huoneisto-osakkeiden luovutuksiin<sup>66</sup>.

Varainsiirtoverolaista tai hallituksen esityksestä ei käy ilmi, mitä yhtiölainalla siis tarkoitetaan. Vasta korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen perusteella yhtiölainaksi käsitteenä lopullisen merkityksen. KHO 2019:135 vuosikirjapäätöksen mukaan yhtiölainana on lähtökohtaisesti pidettävä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön velkoja, joilla katetaan AsOyL 3 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitettut menot<sup>67</sup>. AsOyL 3 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan:

*”Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta”.*

KHO:n mukaan yhtiölainasta voi kuitenkin myös olla kyse tilanteissa, joissa yhtiöjärjestykseen ei ole otettu asiasta määräystä eikä yhtiökokous tai hallitus ole tehnyt nimenomaista kirjattua päätöstä, mutta osakas on tosiasiallisesti suorittanut pääomavastiketta<sup>68</sup>.

---

<sup>65</sup> Ks. Torkkel 2020: 218

<sup>66</sup> Ks. Torkkel 2020: 219

<sup>67</sup> Ks. KHO 2019:135

<sup>68</sup> Ks. KHO 2019:135

### 3.3 Yhtiölaina asunto- ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakeluovutuksessa

#### 3.3.1 Asunto- ja kiinteistöyhtiön määritelmä

Ennen varainsiirtoverolain muutosta vuonna 2013, ei asunto-osakeyhtiö käsitettä tarvinnut määrittää, sillä kaikkien osakkeiden luovutuksessa varainsiirtoverokanta oli 1,6 prosenttia<sup>69</sup>. Asunto-osakeyhtiöstä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa ja 1 luvun 2 §:n mukaan:

*”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.*

*Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.”*

AsOYL 1 luvun 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös ennen 1.3.1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on varattu osakkeenomistajille.

Yhtiön menojen kattamiseksi osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta, josta määrätään yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastikkeella tavanomaisesti kateetaan muun muassa kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta sekä kiinteistön kunnossapidosta ja perusparannuksista aiheutuneet menot. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa myös yhtiölle kuuluvat muiden velvoitteiden kustannukset<sup>70</sup>.

---

<sup>69</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 3

<sup>70</sup> Ks. Pälve & Vesikansa 2018: 3

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään myös keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä. AsOYL 28 luvun 2 §:n mukaan:

*”Keskinäinen kiinteistöyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, 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 taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.”*

Keskinäisen kiinteistöyhtiön hallinnassa olevan rakennuksen pinta-alan käyttötarkoitusta ei ole rajoitettu, ja toisin kuin asunto-osakeyhtiössä yli puolet pinta-alasta on oltava asuinkäytössä. AsOYL 28 luvun 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös keskinäiseen kiinteistöyhtiöön, jollei toisin säädetä<sup>71</sup>. Keskinäiseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia<sup>72</sup>.

VSVL 20 §:n 6 momentin toisen virkkeen mukaan:

*”Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön.”*

Toisin sanoen se, että sovelletaanko keskinäiseen kiinteistöyhtiöön osakeyhtiölakia asunto-osakeyhtiölain sijasta, ei vaikuta siihen pidetäänkö kiinteistöyhtiötä keskinäisenä vai ei.

Keskinäinen kiinteistöyhtiö omistaa kiinteistön ja kiinteistöllä olevat rakennukset. Kiinteistöyhtiön osakkeet antavat osakkaille oikeuden hallita joko määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa kiinteistöyhtiön omistamassa rakennuksessa tai kiinteistössä. Kiinteistöyhtiön omistaman rakennuksen tilojen käyttöoikeus on siten kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkaan käytössä olevaksi oikeudeksi. Osakkaalla on oikeus hallita huoneistoa

---

<sup>71</sup> Ks. Pälve & Vesikansa 2018: 3

<sup>72</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 4

tai muuta rakennuksen tilaa. Osakas saa tavanomaisesti myös vuokrata hallitsemaansa tilaansa edelleen siten, että vuokrasta saadut tuotot kuuluvat osakkaalle eikä keskinäiselle kiinteistöyhtiölle. Tällöin myös vuokratulo on osakkaan veronalaista tuloa eikä kiinteistöyhtiön<sup>73</sup>.

Yksi keskeisimmistä periaatteista osakeyhtiölainsäädäntöön liittyen on se, että osakkeenomistaja ja osakeyhtiö ovat toisistaan erillisiä itsenäisiä oikeussubjekteja. Tämän vuoksi osakkeenomistaja ei ole vastuussa osakeyhtiön veloista. Yhtiöjärjestyksen määräys, päätös tai yhtiön hallituksen päätös ei voi tätä peruspiirrettä muuksi muuttaa. Sama osakeyhtiötä koskeva perusperiaate löytyy myös asunto-osakeyhtiölaista, sillä asunto-osakeyhtiö ja sen osakkeenomistaja ovat erillisiä oikeussubjekteja. Osakeyhtiölain säätelemässä normaalissa osakeyhtiössä osakkeenomistaja ei ole vastuussa yhtiön veloista. Esimerkiksi konkurssitilanteessa osakkeenomistajalla ei ole velvollisuutta maksaa yhtiön velkoja ”erityisillä maksuilla”<sup>74</sup>.

Asunto-osakeyhtiöllä sekä keskinäisellä kiinteistöyhtiöllä on yksi keskeinen ero normaaliin osakeyhtiöön, joka on se, että asunto-osakeyhtiölaki sisältää kumpaakin yhtiömuotoa koskevan määräyksen, jonka mukaan yhtiön osakas on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta sen mukaisesti mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiövastike voi sisältää yhtiön menoja, jotka yleensä muodostuvat esimerkiksi yhtiön ottamasta lainasta<sup>75</sup>. Vaikka asunto-osakeyhtiön ja keskinäinen kiinteistöyhtiön osakkeenomistaja ja yhtiö ovat erillisiä oikeussubjekteja, on osakkeenomistaja vastuussa välillisesti ainakin osasta yhtiön velkoja. Osakkeenomistajan velvollisuus maksaa yhtiö- tai rahoitusvastiketta tuottaa juridisesti vastuun osasta asunto-osakeyhtiön veloista.

Toinen keskeinen ero liittyy voiton tavoitteluun. Normaalin osakeyhtiön tarkoituksena on voiton tavoittelu, ellei muuten ole säädetty. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen

---

<sup>73</sup> Ks. Pälve & Vesikansa2018: 3

<sup>74</sup> Ks. Geitel 2019

<sup>75</sup> Ks. Geitel 2019



kiinteistöyhtiön tarkoituksena ei ole taloudellisen voiton tavoittelu, vaan yhtiö toimii osakkeenomistajien välikätenä osakeyhtiön muotoon organisoidun kiinteistöomaisuuden omistuksessa, hallinnoimisessa ja omaisuuden käytössä<sup>76</sup>.

### 3.3.2 Yhtiölainan lukeutuminen vastikkeeseen

Asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkaan vastuu yhtiön veloista perustuu tyypillisesti yhtiöjärjestyksen määräykseen<sup>77</sup>. Asetelma, jossa yhtiöllä oleva laina on kohdistettu osakkeille ja josta osakkaat ovat vastuussa yhtiölle, on asunto-osakeyhtiölle ja keskinäiselle kiinteistöyhtiölle ominainen tapa järjestää yhtiön ja osakkaan väliset suhteet. Tällöin yhtiölainan yksilölliseen kohdistamiseen tiettyihin osakkeisiin on olemassa taloudellinen ja oikeudellinen peruste<sup>78</sup>. Edelleen yhtiömuodoille on ominaista, että osakas on vastuussa ainakin osasta yhtiön velkoja<sup>79</sup>.

Asunto-osakkeiden kohdalla tämä tarkoittaa sitä, että varainsiirtovero lasketaan ns. velattomasta hinnasta. Velaton hinta muodostuu myyntihinnasta, eli kauppahinnasta sekä siihen lisätystä yhtiölainaosuudesta, joka kohdistuu ostettuihin osakkeisiin. Kiinteistö-osakkeisiin, joista vero lasketaan, luetaan myös osakkeisiin kohdistuva yhtiön velka, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa pois<sup>80</sup>.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiölainojen osalta VSVL 20 §:n 4 momentin tulkinta oli esillä päätöksessä KHO 2019:135. Asiassa oli ratkaistavana, oliko kohdeyhtiön pankkilaina luettava varainsiirtoveron perusteeseen. Kysymys oli siitä, oliko pankkilaina muodostanut VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitetun kohdeyhtiön osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuneen yhtiölainaosuuden<sup>81</sup>.

---

<sup>76</sup> Ks. Pälve & Vesikansa 2018: 3-4

<sup>77</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 4

<sup>78</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 6

<sup>79</sup> Ks. Geitel 2019

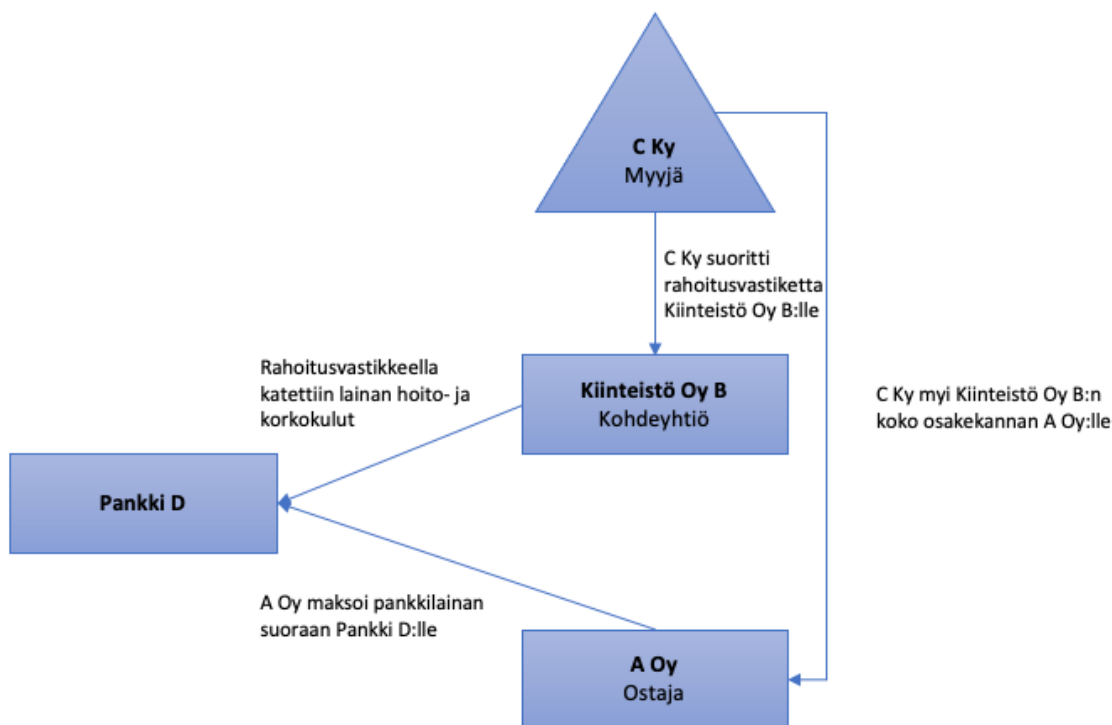
<sup>80</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 12-13

<sup>81</sup> Ks. KHO 2019: 135

A Oy ("Yhtiö") oli ostanut keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön Kiinteistö Oy B:n koko osakekannan C Ky:ltä vuonna 2014. Yhtiö suoritti varainsiirtoveroa kauppahinnasta, osakaslainasta sekä lisäkauppahinnasta. Verohallinto katsoi, että A Oy:n Pankki D:lle maksama kohdeyhtiön 20 121 649,32 euron pankkilaina oli varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentissa tarkoitettu luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina, joka osakkeenomistajalla oli luovutushetkellä ollut oikeus yhtiöjärjestyksen 6 §:n nojalla maksaa pois ja joka oli luettava vastikkeeseen. Verohallinto pani maksuun lisää varainsiirtoveroa sekä veronlisäystä.

Kaupparin mukaan Pankki D:n antaman pankkilainan maksu oli edellytyksenä osakkeiden omistusoikeuden siirtymiselle. Kiinteistö Oy B:n ainoa osakas C Ky suoritti tilikaudelta 1.11-31.12.2014 rahoitusvastiketta, jolla katettiin kohdeyhtiön Pankki D:ltä olevan lainan hoito- ja korkokulut.

Seuraavalla sivulla olevassa kuviossa on havainnollistettu tapausta. C Ky oli siis Kiinteistö Oy B:n ainoa osakas. C Ky suoritti Kiinteistö Oy B:lle rahoitusvastiketta, jolla katettiin lainan hoito- ja rahoituskulut Pankki D:lle. C Ky myi koko kohdeyhtiön osakekannan A Oy:lle ja A Oy maksoi Pankki D:lle suoraan pankkilainan. Pankkilainan maksu oli edellytyksenä osakkeiden omistusoikeuden siirtymiselle.



Kuva 2. KHO 2019:135

Asiassa saadun selvityksen mukaan kohdeyhtiöön ei sovellettu asunto-osakeyhtiölakia vaan osakeyhtiölakia. Kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukaan osakkeenomistajien oli

suoritettava hallitsemistaan tiloista ja autopaikoista yhtiölle vastiketta, joka jakautui hoito- ja pääomavastikkeeseen. Vastike määrättiin osakkeiden lukumäärän mukaan. Pääomavastikkeella katettiin lainan lyhennykset, korot ja muut lainasta aiheutuvat menot. Yhtiökoukous päätti vastikkeen suuruudesta ja hallitus maksuajasta sekä maksutavasta.

Kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistaja oli oikeutettu maksamaan osakkeiden mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuutensa kokonaan maksanut osakkeenomistaja vapautui suorittamasta pääomavastiketta. Jos osakkeenomistaja oli maksanut lainasta vain osan, pääomavastike laskettiin siten, että siihen lasketettiin maksamaton lainaosuus, jota osakkeenomistaja ei ollut vielä maksanut.

C Ky oli ainoana osakkeenomistajana maksanut kohdeyhtiölle pääomavastiketta, jolla katettiin Pankki D:n lainan korko- ja muut rahoituskulut. A Oy:n mukaan laina ei ollut rakentamisaikainen laina.

KHO:n ratkaistavana oli, oliko pankkilaina luettava varainsiirtoveron perusteeseen VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitettun kohdeyhtiön osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuneen yhtiölainaosuuden osalta.

KHO:n ratkaisuna oli, että yhtiölainaosuuden katsottiin kohdistuneen kohdeyhtiön ostettuihin osakkeisiin luovutushetkellä siten, että kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistaja oli oikeutettu maksamaan yhtiölle osakkeidensa mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

KHO lausui päätöksessään, että AsOYL 3 luvun 3 §:n 2 momentin olettasäännöksen mukaan yhtiövastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, peruskorjauksesta, rakentamisesta sekä uudistuksesta. Hallituksen esityksen mukaan pääomavastikkeesta voidaan käyttää myös nimikettä rahoitusvastike. KHO katsoi, että VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitettuna yhtiölainana on lähtökohdaisesti pidettävä asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön sellaisia velkoja, joilla katetaan AsOYL 3 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitettut menot.

KHO lausui päätöksessään, että OYL 5 luvun 1 §:n 2 momentin ja 2 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat muun muassa tehdä päätöksiä yksimielisinä yhtiökokousta pitämättä ja päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Yhtiölainaosuuden kohdistaminen ostettuihin osakkeisiin kohdeyhtiön tai hallituksen nimenomaisella päätöksellä ei ollut välttämätöntä, vaan tähän riitti ainoan osakkeenomistajan, eli C Ky:n tahdonilmaisu. Se, että kohdeyhtiö oli perinyt ja C Ky maksanut erillistä pääomavastiketta, osoitti osakkeenomistajan antaneen tämänlaisen tahdonilmaisuuden.

Edellä mainittujen perusteella A Oy oli velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa kohdeyhtiön osakekannan luovutuksesta kohdeyhtiön Pankki D:n kohdeyhtiölle antaman 20 121 649,32 euron suuruisen pankkilainan osalta.

VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen sisällä todetaan, että *”joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella”*.

Lain sanamuotoa tarkasteltaessa näyttäisi siltä, että päätöksen tulisi perustua nimenomaiseen kirjattuun päätökseen.

Edellä selostetun KHO:n vuosikirjapäätöksen perusteella yhtiölainasta voi kuitenkin myös olla kyse tilanteissa, joissa yhtiöjärjestykseen ei ole otettu asiasta määräystä eikä yhtiökokous tai hallitus ole tehnyt nimenomaista kirjattua päätöstä, mutta osakas on tosiasiallisesti suorittanut pääomavastiketta. Tällä pääomavastikkeella on lyhennetty esimerkiksi osakkeisiin kohdistuvaa osuutta yhtiön lainasta tai katettu lainaan kohdistuvia rahoituskuluja. Asian arviointiin ei vaikuta se, onko lainan kertalyhenteinen, jos lainaan liittyy osakkaan takaisinmaksuoikeus tai -velvollisuus<sup>82</sup>.

### **3.4 Yhtiölaina tavallisen kiinteistöyhtiön osakeluovutuksessa**

#### **3.4.1 Tavallisen kiinteistöyhtiön määritelmä**

##### **3.4.1.1 Toiminnan luonne**

Hallituksen esityksessä ei tarkkaan määritellä mitä ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö tarkoittaa. Hallituksen esityksessä tavallisena kiinteistöyhtiönä, eli ei-keskinäisenä kiinteistöyhtiönä voidaan pitää ”*osakeyhtiötä, jonka tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden hallinnasta tai omistamisesta*”<sup>83</sup>. Kiinteän omaisuuden hallinta tarkoittaa vuokraoikeuden perusteella hallittua kiinteää omaisuutta, käytännössä maapohjaa<sup>84</sup>. Tavallisessa kiinteistöyhtiössä on tavanomaista, että yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä osakkeen tai osakkeiden oikeudesta tietyn huonetilan hallintaan. Yleensä tavallinen kiinteistöyhtiö on osakeyhtiö, joka omistaa teollisuus-, liike- tai toimitilakäytössä olevan kiinteistön<sup>85</sup>.

---

<sup>82</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 6.1.

<sup>83</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 11

<sup>84</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 11

<sup>85</sup> Ks. Pälve & Vesikansa 2018:4

Tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei siis ole määräystä, jonka mukaan kiinteistöyhtiön omistaman rakennuksien tilojen käyttöoikeus olisi kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkaan käytössä olevaksi oikeudeksi. Tavalliseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia, joten toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei määrätä toisin. Tavallinen kiinteistöyhtiö saa vuokrauksesta syntyneet voitot itselleen ja näin ollen yhtiö on verovelvollinen vuokratuotoistaan toisin kuin keskinäisessä kiinteistöyhtiössä ja asunto-osakeyhtiössä, jossa vuokratuotto ei kuulu yhtiölle, vaan yhtiön osakkeenomistajille<sup>86</sup>.

Tavallisen kiinteistöyhtiön taustalla ei siis ole asunto-osakeyhtiölain kaltaista lainsäädäntöä, jolla säädeltäisiin kiinteistöosakeyhtiön toimintaa, osakkeenomistajien keskinäistä suhdetta toisiinsa sekä kiinteistöyhtiön ja osakkeenomistajan suhdetta. Asunto-osakeyhtiölaki on toteutettu asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön erityisen tarkoituksen lähtökohdan takia<sup>87</sup>.

Voidaan sanoa, että tavallisella kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan yleisesti osakeyhtiötä, jonka toiminta VSVL 20 §:n 3 momentin 2-4 kohdissa esitetyn mukaisesti tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. VSVL 20 §:n 3 momentissa todetaan seuraavaa:

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

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

---

<sup>86</sup> Ks. Pälvé & Vesikansa 2018. 4

<sup>87</sup>Ks. HE 125/2012 vp s. 6

Kohdat 3-4 liittyvät holding-yhtiörakenteeseen. Säännöksellä on estetty veron välttämisen holding-yhtiörakenteita käyttämällä<sup>88</sup>. Holding-yhtiörakenne on rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle.

Seuraavaksi käsittelen, miten määritetään ”yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa” josta säädetään VSVL 20 §:n 3 momentin toisessa kohdassa.

Hallituksen esityksen mukaan tavallisen kiinteistöyhtiön määritelmä ei edellytä sitä, että liiketoiminta muodostuu pelkästään kiinteän omaisuuden hallinnasta ja omistamisesta. Esityksessä tuodaan esiin myös se, että yhtiö, joka harjoittaa liiketoimintaa ei tule tavallisen kiinteistöyhtiö käsitteen piiriin pelkästään sen perusteella, että yhtiöllä on toiminnan laajuuteen nähden merkittävää kiinteistön omistusta. Tilanne, jossa kiinteistön arvo on suuri ja liiketoiminta vähäistä, olisi taas arvioitava toisin. Esityksen mukaan yhtiö ei vapaudu kiinteistöyhtiön statuksesta esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiö tarjoaa vähäisessä määrin isännöintipalveluita myös muille yhtiöille<sup>89</sup>.

On myös mahdollista, että liiketoimintaa harjoittavasta yhtiöstä voisi muodostua kiinteistöyhtiö, jos sen liiketoiminnan vähenemisen tai lopettamisen jälkeen toiminnaksi jäisi vain yhtiön liiketoiminnan käytössä olleiden käyttöomaisuuskiinteistöjen omistaminen ja vuokraaminen. Samoin, jos toiminnaksi jäisi esimerkiksi rakennusliikkeen vain vaihto-omaisuuteen luettavien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden omistaminen tai vuokraaminen<sup>90</sup>.

Hallituksen esityksestä ei voida päätellä, mitä varsinaisella liiketoiminnalla tarkoitetaan, eikä esitys anna yhtään esimerkkiä varsinaisesta liiketoiminnasta. VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdan sanamuodosta voidaan päätellä, että lainsäätäjän tahto on ollut saattaa 2,0

---

<sup>88</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 12

<sup>89</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.11-12

<sup>90</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 12

prosentin verokannan alaisiksi kaikki ne luovutukset, joissa on kyse arvopapereiden välityksellä tapahtuvasta kiinteän omaisuuden siirrosta. Toisaalta 2,0 prosentin verokantaa ei ole haluttu ulottaa kaikkiin osakkeiden ja arvopapereiden luovutustilanteisiin. Hallituksen esityksestä ei voida päätellä mitä kaikkia osakkeita VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdan säännöksellä on haluttu tarkoittaa<sup>91</sup>.

Kirjoittajalla ei kirjoitushetkellä ole tiedossa onko korkein hallinto-oikeus käsitellyt tavallista kiinteistöyhtiön varainsiirtoverotuksen näkökulmasta. Ainakin yhdessä hallinto-oikeuden päätöksessä oli tarkastelussa VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdan soveltaminen<sup>92</sup>.

Itä-Suomen hallinto-oikeudella oli ratkaistavana, oliko yhtiö, joka harjoitti puun tuottamista sekä hakkuuoikeuksien myyntiä VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdassa tarkoitettu tavallinen kiinteistöyhtiö.

Kysymyksenä oli, tuliko A Oyj katsoa VSVL 20 §:n 3 momentin kohdassa tarkoitetuksi kiinteistöyhtiöksi, jonka osakkeen luovutuksesta varainsiirtovero on 2 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Verovelvollinen oli ostanut A Oyj:n osakkeita ja suorittanut varainsiirtoveroa 2 prosenttia kauppahinnasta. Tämän jälkeen verovelvollinen oli hakenut palautusta ja Verohallinto oli hyväksynyt hakemuksen, jonka mukaan varainsiirtoveroa olisi tullut suorittaa 1,6 prosentin mukaan. VOVA valitti Verohallinnon päätöksestä ja vaati valituksessaan päätöksen kumoamista ja verovelvollisen määräämistä maksamaan luovutuksesta varainsiirtoveroa 2,0 prosenttia kauppahinnasta.

Hallinto-oikeus hylkäsi VOVA:n valituksen ja katsoi, että verovelvollisen olisi tullut suorittaa A Oyj:n osakkeista varainsiirtoveroa 1,6 prosentin kauppahinnasta. HAO perusteli asian seuraavalla tavalla.

A Oyj on konsernin emoyhtiö, jonka liiketoimintana on puun tuottaminen sekä hakkuuoikeuksien myynti. Selvää oli, että A Oyj:n pääasiallisena liiketoimintaan harjoittama tulon hankinta, eli puun tuottaminen ja hakkuuoikeuksien myynti liittyvät saumattomasti yhtiön kiinteistöomistukseen siten, että kyseinen tuotanto ja myynti kohdistui yhtiön omistamillaan kiinteistöillä tuottamaan puutavaraan. Myös A Oyj:n omistamat kiinteistöt puutavaraan kasvupaikkoina olivat keskeinen tuotannontekijä yhtiön harjoittamassa liiketoiminnassa.

---

<sup>91</sup> Ks. Svensk 2018: 492

<sup>92</sup> Ks. HAO 2017: 17/0109/1

Yhtiön kiinteistönomistus oli välttämätön edellytys, että yhtiö voi ylipäätään tuottaa puuta ja myydä hakkuuoikeuksia. Asiassa oli keskeistä arvioida, käsittikö yhtiön toiminta VSVL 20 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla tosiasiallisesti pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa tilanteessa, jossa yhtiön toiminta laajan kiinteistönomistuksen lisäksi käsitti laajan liiketoiminnan, jossa pääosin oli kysymys yhtiön omistamilla kiinteistöllä tapahtuvasta puun tuottamisesta ja hakkuuoikeuksien myynnistä.

HAO:n mukaan lain esitöistä ei löytynyt selkeää oikeusohjetta, jonka perusteella oikeuskysymys olisi ollut suoraan ratkaistavissa. HAO:n mukaan hallituksen esityksessä esitetyn pohjalta voitiin päätellä, ettei VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohta koske yhtiötä, jolla on laajan kiinteistöomistuksen ohella merkittävää liiketoimintaa. HAO katsoi, että yhtiön liikevaihto kertyi yhtiön kiinteistöltä peräisin olevaan puutavaraan kohdistuvasta liiketoiminnasta eikä esimerkiksi siitä, että yhtiö vuokrasi kiinteistöjään, jolloin olisi saattanut olla perusteet katsoa yhtiö VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdassa tarkoitetuksi kiinteistöyhtiöksi.

Hallinto-oikeus tulkitsi lain esitöitä siten, että yhtiö oli laajaa liiketoimintaa harjoittava yhtiö. Yhtiöllä oli merkittävää liiketoimintaa eli puun ja hakkuuoikeuksien myyntiä, yhtiötä ei voitu rinnastaa kiinteistöyhtiöön<sup>93</sup>.

Verohallinnon syventävässä vero-ohjeessa todetaan, mitkä yhtiöt ja osakkeet kuuluvat määritelmän piiriin. Näitä ovat esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavien konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallitsevat yhtiöt, kiinteistösijoitusyhtiöt, golfyhtiön osake, pysäköintihalliyhtiöt, jotka eivät ole asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöyhtiöitä tai yhtiöt, joiden toiminta käsittää pääasiallisesti metsätilojen omistamista ja hallintaa tai maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden vuokraamista<sup>94</sup>.

Ne yhtiöt, joita ei katsota tavalliseksi kiinteistöyhtiöksi Verohallinnon syventävän vero-ohjeen mukaan ovat yhtiöt, jotka tarjoavat muita kuin kiinteistön omistamiseen liittyviä palveluita, vaikka ne toimivat kiinteistövaltaisella toimialalla, kuten majoitus- ja matkailupalvelut sekä yhtiöt, joilla on kiinteistön omistamisesta riippumatonta erillistä liiketoimintaa ja joiden kiinteistövarallisuus muodostuu pääasiassa niiden varsinaisen liiketoiminnan käytössä olevista toimitiloista, vaikka kiinteistön arvo olisi merkittävä<sup>95</sup>.

---

<sup>93</sup> Ks. Svensk 2018: 494

<sup>94</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 4.2.2

<sup>95</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 4.2.2



### 3.4.1.2 Tulkinta-apua tuloverotuksesta

Hallituksen esityksessä todetaan, että tulkinta-apuna voidaan käyttää osittain EVL 6 b §:stä ilmenevää kiinteistöyhtiön käsitettä, silloin kun arvioidaan liiketoiminnan luonteen muutosta ja vähäisyyden käsitettä. Nämä EVL 6 b §:n kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutukset on rajattu verovapauden ulkopuolelle<sup>96</sup>. Esimerkkinä EVL 6 b §:n tulkinta-avusta voidaan käyttää ennakkoratkaisua KVL 63:2004, jossa käsitellään yhtiön liiketoiminnan tosiasiallista luonnetta kiinteistöyhtiön määritelmän näkökulmasta.

Tapauksessa KVL 63:2004 yhtiö A Oy oli vuoteen 2003 harjoittanut elinkeinotoimintaa usean vuoden ajan. Yhtiö oli asetettu selvitystilaan ja kuukautta myöhemmin yhtiö oli myynyt kaikki koneet ja laitteet, sekä vaihto-omaisuuteen kuuluvat osakkeet ja muun omaisuuden. Myynnin jälkeen A Oy:n omistuksessa ei ollut muuta kuin kiinteistö ja rahavarat. Kun otettiin huomioon selvitystilan alkamisesta kulunut lyhyehkö aika, ei katsottu, että liiketoiminnan lopettamisen realisointitoimenpiteet olisivat muuttaneet yhtiön toiminnan tosiasiallista kiinteistöjen omistamiseksi tai hallinnaksi. Nämä olosuhteet huomioon ottaen A Oy:tä ei pidetty EVL 6 b §:n 2 momentin 2 kohdassa (30.7.2004/717) kiinteistöyhtiönä.

Edellä esitetyssä ennakkoratkaisussa tulee ottaa huomioon, että se on annettu ennen 1.3.2013 varainsiirtoverolain muutoksia, joten ratkaisun perusteella ei voida oikeastaan tehdä johtopäätöksiä, milloin aiemmin elinkeinotoimintaa harjoittaneen yhtiön voitaisiin katsoa muuttuvan kiinteistöyhtiöksi. Voimassa olevan Verohallinnon syventävän ohjeen mukaan *”varsinaisen liiketoiminnan vähenemisen tai lopettamisen seurauksena liiketoimintaa harjoittava yhtiö voi muodostua kiinteistöyhtiöksi”*<sup>97</sup>. *”Voi muodostua”* viittaa luultavasti siihen, että asia tulee käsitellä tapauskohtaisesti olosuhteet huomioiden. Se, oliko KVL 63:2004 ennakkoratkaisusta apua varainsiirtoverotuksessa, jää hieman auki.

---

<sup>96</sup> HE 125/2012 s.12

<sup>97</sup> Ks. Diaarinumero: VH/2666/00.01.00/2020 kohta 4.2.2.

Hallituksen esityksessä viitataan nimenomaisesti siihen, että tuloverovapaudesta luotuja tulkintoja ei pidä siirtää varainsiirtoverotukseen suoraan, sillä tuloverotukseen liittyvä muun muassa rajanvetoa siihen, sovelletaanko kiinteistöyhtiöön elinkeinotoiminnan verottamisesta annettua lakia vai tuloverolakia, jota yleensä sovelletaan kiinteistöyhtiöihin. Kiinteistöjä omistavan yhtiön (jota on verotettu EVL:n mukaan) varsinaisen liiketoiminnan päättyminen ei siis lähtökohtaisesti heti johda siihen, että verotus olisi toimitettava tuloverolain mukaan, vaan oikeus- ja verotuskäytännössä tilannetta on tarkasteltava pidemmällä aikajänteellä yhtiön näkökulmasta. Varainsiirtoverotuksessa taas asiaa on arvioitava kohteen luovutushetkellä verovelvollisena olevan ostajan näkökulmasta. Varainsiirtoveroon lähtökohtaisesti ei saisi vaikuttaa minkälaista toimintaa kohdeyhtiöissä on menneisyydessä harjoitettu<sup>98</sup>.

Nykytilannetta tarkasteltaessa ei tehdä enää jakoa TVL- tai EVL-yhtiöihin, mitä tehtiin hallituksen esityksen aikaan aina 1.1.2020 asti, jolloin eräiden yhteisöjen tulolähdejako poistui. Elinkeinoverolain soveltamisala muuttui siten, että eräiden yhteisöjen tulo alettiin laskemaan elinkeinoverolain mukaan yhteisön harjoittaman toiminnan luonteesta riippumatta. Vielä verovuonna 2019 yhteisöllä saattoi olla kolme eri tulolähdettä, jotka määräytyivät elinkeinoverolain, maatalouden tuloverolain sekä tuloverolain soveltamisalojen perusteella<sup>99</sup>.

Nyt tarkasteltuna hallituksen esityksen 125/2012 vp ehdotuksista tulkinta-avun hakeminen varainsiirtoverotukseen tuloverotuksesta on mielestäni jäänyt hieman avoimeksi. Itse tulkitsen voimassa olevan Verohallinnon ohjeistuksen, lain ja lain esitöiden perusteella, että kun pohditaan, onko yhtiö VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdassa tarkoitettu tavallinen kiinteistöyhtiö vai normaali osakeyhtiö on määrittely hyvinkin tulkinnanvaraista, jolloin jokaista tapausta tulee tarkastella olosuhteet huomioon ottaen.

---

<sup>98</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.12

<sup>99</sup> Ks. Diaarinumero VH/5788/00.01.00/2019. Yhteisöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä ja osuuskuntaa. Yhteisön henkilökohtaisella tulolla tarkoitetaan tuloja, jotka eivät liity liiketoimintaan esimerkiksi vuokratuotot.

Torkkelin mukaan tulovero-oikeudellisten ratkaisuoheiden seuraaminen varainsiirtoverotuksessa voi johtaa varainsiirtoverotuksen kannalta vieraisiin tulkintoihin ja tulkintakannanottoihin<sup>100</sup>. Varainsiirtoverotus on myös täysin fiskaalista ja se poikkeaa monilta osin tuloverotuksesta. Omistusoikeuden siirrosta on suoritettava varainsiirtoveroa muun muassa riippumatta siitä, kertyykö luovutuksesta tuloverotuksessa verotettavaa voittoa vai tappiota ja onko jompikumpi osapuoli vapautettu tuloverosta<sup>101</sup>. Torkkelin mukaan varainsiirtoverolain esityöt eivät anna ymmärtää, että varainsiirtoverolain tulkinnassa olisi tarkoitettu irtautua leimaverolain yksityisoikeudellisesta painotteisuudesta. Torkkelin mukaan varainsiirtoverolain tulkinnaksi voisi soveltua paremmin yksityisoikeus, kuin tulovero-oikeus<sup>102</sup>.

### 3.4.2 Yhtiölainan kohdistuminen osakkeisiin

Hallituksen esityksen mukaan yhtiöllä olevan lainan kohdistaminen osakkaille ja osakkeenomistajan mahdollisuus maksaa pois yhtiölainaosuus, joka rasittaa osakkeita, on asunto-osakeyhtiöön ja keskinäisen kiinteistöyhtiöön liittyvä erityispiirre, jollaista ei näytä olevan tavallisessa eli ei-keskinäisessä kiinteistöyhtiössä. Hallituksen esityksessä pohdittiin vaihtoehtoa, jossa yhtiölainoja koskeva sääntely rajoitettaisiin koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Mutta esityksessä arvioidaan, että erilaisten sääntöjen soveltaminen muihin kiinteistöosakkeisiin saattaisi johtaa kuitenkin järjestelyihin, jossa pyrittäisiin hyödyntämään erilaista verokohtelua, kuten kohdistamalla yhtiön velkaa keinotekoisesti luovutettaviin osakkeisiin. Tämän vuoksi esityksessä pidättäydytään siinä, että yhtiölaina luetaan vastikkeeseen myös tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksissa, eli VSVL 20 §:n 4 momentti soveltuu myös tavalliseen kiinteistöyhtiöön<sup>103</sup>.

---

<sup>100</sup> Ks. Torkkel 2020: 62

<sup>101</sup> Ks. Torkkel 2020: 71

<sup>102</sup> Ks. Torkkel 2020: 55

<sup>103</sup> Ks. HE 125/2012 vp s.15

Edelleen keskinäiselle kiinteistöyhtiölle ja asunto-osakeyhtiölle on tavanomaista, että yhtiölain on kohdistettu tietyille osakkeille ja osakkeenomistajat ovat lainan takaisinmaksusta vastuussa yhtiölle. Tämä on edellä mainituille yhtiömuodoille ominainen tapa järjestää yhtiön ja sen osakkeenomistajien väliset suhteet sekä taloudelliset suhteet<sup>104</sup>. Tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei siis ole määräystä, jonka mukaan kiinteistöyhtiön omistaman rakennuksien tilojen käyttöoikeus olisi kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkaan käytössä olevaksi oikeudeksi<sup>105</sup>. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikilla osakkeilla on yhtäläinen omistusosuus yhtiössä ja oikeus yhtiön tuottamaan voittoon. Siten tavallisessa kiinteistöyhtiössä ei ole taloudellista tai oikeudellista perustetta yhtiölainan yksilölliseen kohdistamiseen tietyille osakkeille, toisin kuin keskinäisessä kiinteistöyhtiössä ja asunto-osakeyhtiössä on<sup>106</sup>.

Edellä mainitun vuoksi VSVL 20 §:n 4 momentissa säädetään, että ”*vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus maksaa yhtiölle muun sopimuksen tai sitoumuksen, kuin yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen päätöksen tai hallituksen päätöksen perusteella*”, sillä lainojen poismaksuoikeudesta tai -velvollisuudesta ei tavallisessa kiinteistöyhtiössä yleensä määrätä yhtiökokouksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Tämän vuoksi oikeus tai velvollisuus voi perustua myös muuhun sopimukseen tai sitoumukseen<sup>107</sup>.

Hallituksen esityksessä arvioidaan, että tulkintaongelmia tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksessa saattaa ilmetä, koska taustalta puuttuu asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalain kaltainen menettelytapoja yhtenäistävä sääntelyä. Hallituksen esityksessä todetaan, että kyseessä on vuositasolla todennäköisesti vain yksittäistapauksista ja mikäli epätietoisuutta verokohtelusta syntyy, osapuolten käytettävissä on ennakkoratkaisumenettely<sup>108</sup>.

---

<sup>104</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 6

<sup>105</sup> Ks. Pälve & Vesikansa 2018: 4

<sup>106</sup> Ks. HE 125/2013 vp. 6

<sup>107</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 15

<sup>108</sup> Ks. HE 125/2012 vp. s. 15

Ennakkoratkaisumenettelyssä Verohallinto voi antaa verovelvollisen kirjallisesta hakemuksesta ennakkoratkaisun yksilöityyn verotusta koskevaan kysymykseen. Tarkoituksena on mahdollistaa se, että verovelvollinen voi saada Verohallinnolta ennakoita tietoa siitä, miten verotus tullaan toimittamaan verovelvolliselle itselle tärkeässä poikkeuksellisessa tai tulkinnanvaraisessa asiassa. Varainsiirtoveroa koskevaa ennakkoratkaisua voi hakea sekä siitä, onko velvollinen suorittamaan veroa, että siitä, minkä verran veroa on suoritettava<sup>109</sup>.

Tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainojen osalta VSVL 20 §:n 4 momentin tulkinta oli esillä päätöksessä KHO 2019:136, joka oli ennakkoratkaisu. Asiassa oli ratkaistavana, oliko kohdeyhtiön pankkilaina luettava varainsiirtoveron perusteeseen VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen mukaisesti.

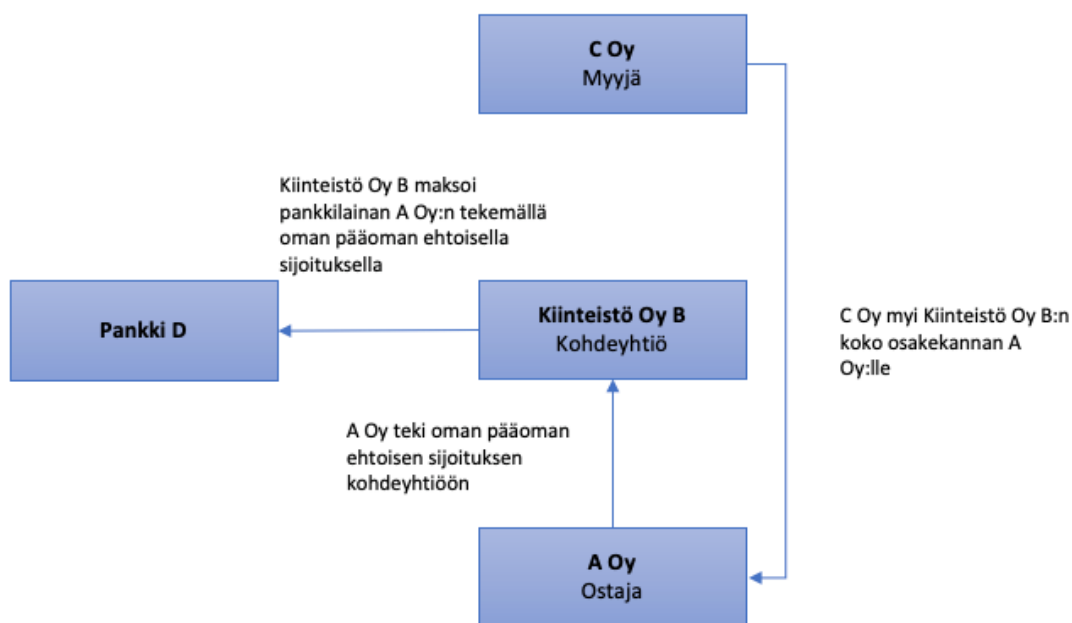
A Oy oli pyytänyt ennakkoratkaisua Verohallinnolta seuraavalla tavalla: Jos A Oy hankkii koko Kiinteistö Oy B:n koko osakekannan, niin luetaanko kohdeyhtiössä olevan noin 13,1 miljoonan euron ulkopuoliselta rahoittajalta Pankki D:ltä saatu laina varainsiirtoverolain 20 §:n mukaisesti varainsiirtoveron vastikkeeseen? Osakkeiden luovutuksen yhteydessä A Oy oli tehnyt oman pääoman ehtoisen sijoituksen kohdeyhtiöön, ja kohdeyhtiö oli maksanut saaduilla varoilla lainan, jonka Pankki D oli myöntänyt. Kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan sen toimialana oli omistaa ja hallita tonttia ja sillä olevia rakennuksia.

Verohallinnon ennakkoratkaisun mukaan pankkilaina 13,1 miljoonaa euroa luettiin varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen. A Oy valitti hallinto-oikeuteen ja vaati, että Verohallinnon ennakkoratkaisu kumotaan ja uutena ennakkoratkaisuna lausutaan, että 13,1 miljoonan euron ulkopuoliselta rahoittajalta Pankki D:ltä saatua lainaa ei lueta VSVL 20 §:n varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen. HAO hylkäsi valituksen, minkä johdosta A Oy haki valituslupaa KHO:lta ja valituslupa myönnettiin.

Kauppa toteutettiin 1.7.2016, A Oy osti koko Kiinteistö Oy B:n osakekannan C Oy:ltä. Kaupakirjan ehtojen mukaan omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä oli, että ostaja maksaa myyjälle kaupantekopäivänä 6,8 miljoonaa euroa ja järjestää, että kohdeyhtiö maksaa samana päivänä Pankki D:lle olevan lainan 13,1 miljoonaa euroa. Ostaja oli siis sitoutunut siihen, että laina maksetaan. Kohdeyhtiö maksoi lainan A Oy:n saadulta oman pääoman ehtoisen sijoituksen varoilla. Ennakkoratkaisussa korostettiin, että kohdeyhtiö oli ollut myös itse kykenevä suoriutumaan lainaan liittyvistä velvoitteista. Seuraavalla sivulla kuviossa on havainnollistettu tapausta.

---

<sup>109</sup> Ks. Diaarinumero VH/5067/00.01.00/2019



Kuva 3. KHO 2019:136

Asiassa oli ensin ratkaistavana, oliko pankkilaina luettava varainsiirtoveron perusteeseen VSVL 20 §:n 1 momentin perusteella. KHO totesi, että kohdeyhtiö ei olisi sen rahavaroillaan suorittanut lainan maksusta kertasuorituksena. A Oy:n tekemä pääomasijoitus oli tehty lainan maksamisesta kaupan yhteydessä tarkoittavan sitoumuksen täyttämiseksi. KHO katsoi, että lainaa ei ole luettava varainsiirtoveron perusteeseen VSVL 20 §:n 1 momentin nojalla perustellen siten, että ennakkoratkaisuhakemuksesta ei ilmennyt, oliko myyjä, eli C Oy ollut vastuussa kohdeyhtiön lainan suorittamisesta tai ylipäättäen millainen vastuu C Oy:llä oli mahdollisesti ollut. Kohdeyhtiö olisi pystynyt suorittamaan lainasta sille kertyvien vuokratulojen avulla. Suorituksen, jonka A Oy otti vastattavakseen ei katsottu tulleen C Oy:n, eli myyjän hyväksi.

Toisena oli ratkaistavana, soveltuuko VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäinen virke. Kysymyksenä oli, oliko lainaa pidettävä osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuneena sellaisena yhtiölainaosuutena, joka osakkaalla on silloin ollut oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle esimerkiksi yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaisesti.

Osakkeenomistajan vastuu yhtiön veloista perustuu tyypillisesti yhtiöjärjestyksen määräykseen. KHO totesi, että Kiinteistö Oy B:n yhtiöjärjestys ei sisältänyt määräystä, jonka mukaan sen osakkeenomistajat maksaisivat yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Myöskään osakassopimusta, osakkeenomistajan päätöstä tai muuta vastaavaa sopimusta ei esitetty, jolla kohdeyhtiön osakkeenomistaja olisi velvoittanut maksamaan yhtiövastikkeen kaltaisia erinä Pankki D:n lainan hoitamiseksi.

KHO katsoi, että lainaa ei ole pidettävä VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisessä virkkeessä tarkoitettuna yhtiölainana. Koska kyseessä ei ole yhtiölaina, pääomasijoitusta, jonka A Oy teki kohdeyhtiöön kaupan yhteydessä lainan maksun mahdollistamiseksi, ei voida pitää yhtiölainaosuuden maksamisena.

Korkeimman hallinto-oikeuden KHO 2019:136 päätöksessä tulkinta tarkoittanee, että tavallisten kiinteistöyhtiöiden yhtiölainat lukeutuvat vain harvoin VSVL 20 §:n 4 momentin perusteella varainsiirtoveron perusteeseen. Tavallisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla osakkeenomistajalla on vain poikkeuksellisesti velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiölle<sup>110</sup>. Edelleen tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet eivät yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuta minkään tietyn huonetilan hallintaan, jolloin ei myöskään ole taloudellista perustetta yhtiölainan yksilölliseen kohdistamiseen osakkeille<sup>111</sup>. Edellä mainittu on taas tavanomaista keskinäiselle kiinteistöyhtiölle, sillä yhtiölainan kohdistaminen osakkeille ja osakkaan mahdollisuus maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois on asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön erityinen piirre<sup>112</sup>.

### 3.4.3 Muu sopimus tai sitoumus

VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan vastikkeeseen luetaan osakkeisiin luovutushetkellä ”kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella”. Muu sopimus tai sitoumus oli esillä tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainojen osalta Helsingin hallinto-oikeuden HAO 19/0514/6 päätöksessä. Kyseessä on julkaisematon oikeustapaus. KHO antoi 4.3.2021 päätöksen, jolla se hylkäsi valituslupahakemuksen. Hallinto-oikeuden päätös jäi siis pysyväksi. Tapaus on anonymisoitu, jonka vuoksi esimerkiksi euromäärät on merkitty ”--”.

Päätöksen valittajana oli VOVA, joka valitti verotuksen oikaisulautakunnan päätöksestä. Oikaisulautakunta hyväksyi A Oy:n vaatimuksen varainsiirtoveron palauttamisesta. Päätöksen mukaan yhtiön kohdeyhtiöllä Kiinteistö Oy B:n kaupan yhteydessä antamaa lainaa, jolla oli maksettu ulkopuolisilta rahoittajilta olleet velat, yhteensä -- euroa, ei tullut lukea mukaan varainsiirtoveron perusteeseen. Päätöksen mukaan yhtiölle oli palautettava -- euroa.

A Oy (”ostaja”) osti Suomen valtiolta (”myyjä”) Kiinteistö Oy B:n (”kohdeyhtiö”) koko osakekannan. Kohdeyhtiö oli ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö. Kaupparjassa oli merkintä, että ostaja vastaa siitä, että kohdeyhtiö suorittaa ostajan järjestämällä rahoituksella kohdeyhtiön pitkäaikaiset lainat C Oy:lle sekä D Oy:lle.

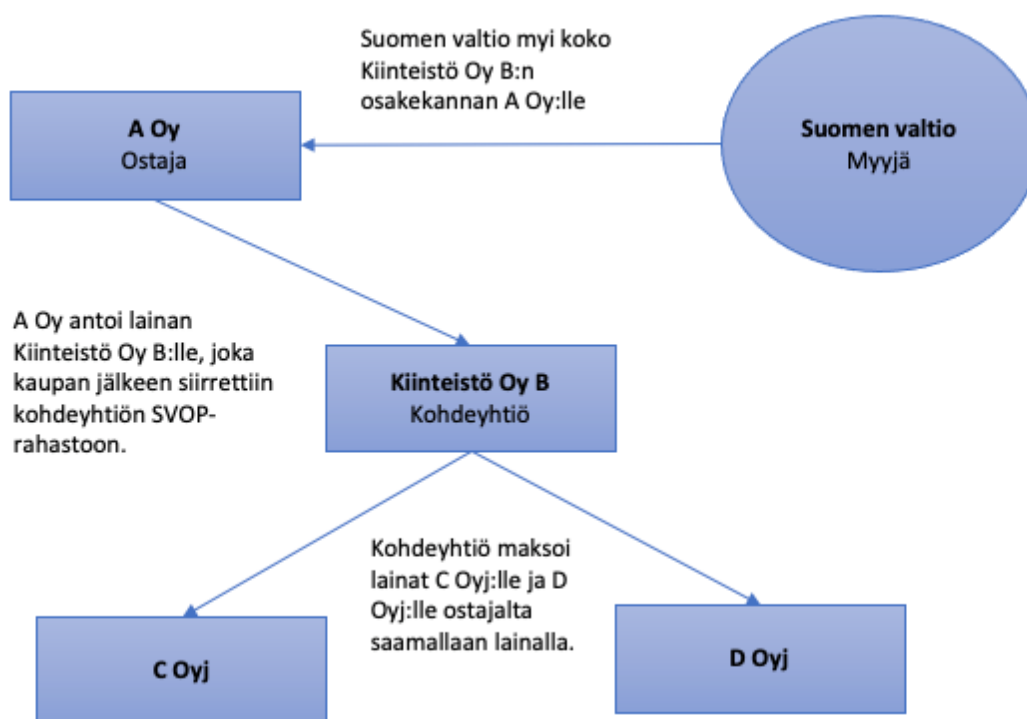
---

<sup>110</sup> Ks. Torkkel 2020:225

<sup>111</sup> Ks. Pälve & Vesikansa 2018: 4 & HE 125/2012 vp s. 6

<sup>112</sup> Ks. Torkkel 2020: 225

Tilinpäätöksessä kunkin lainan kohdalla luki ”Osakkaiden osuudet lainasta: 100 %”. Kohdeyhtiön tilinpäätöksessä todettu merkintä osoitti, että nyt puheena olevat yhtiölainat olivat ennen osakekauppaa kohdistettu kohdeyhtiön osakkeille, jolloin ne olivat ennen kauppaa kohdistuneet kokonaan kohdeyhtiön osakekannan yksin omistaneelle ja kaupassa myyjänä olleelle Suomen valtiolle. Ostaja antoi lainan kohdeyhtiölle, jolla kohdeyhtiö maksoi pankkilainat C Oyj:lle ja D Oyj:lle. Ostajan antamasta lainasta ei tehty kirjallista sopimusta eikä ostaja perinyt siitä korkoa. Noin seitsemän kuukauden kuluttua kohdeyhtiön kaupasta velka siirrettiin kohdeyhtiön SVOP-rahastoon.



Kuva 4. HAO 19/054/6

Yllä olevassa kuviossa on havainnollistettu tapausta.

Alla olevat kohdeyhtiön taseen vastattavaa puolet ovat kuvitteelliset ja lyhennetyt. Tarkoituksena on avata lukijalle tilannetta, jossa osakkeiden kaupantekohetkellä (taulukko 1) A Oy:n antama laina kohdeyhtiölle oli vieraassa pääomassa ja seitsemän kuukautta kaupasta (taulukko 2) A Oy:n antama laina siirrettiin SVOP-rahastoon. A Oy:n antama laina kohdeyhtiölle siirrettiin vieraasta pääomasta omaan pääomaan.



VASTATTAVAA	
<b>OMA PÄÄOMA</b>	
OSAKEPÄÄOMA	
SVOP	
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	
LAINAT	<b>100</b>

Taulukko 1. Kohdeyhtiön tase kaupantekohetkellä.

VASTATTAVAA	
<b>OMA PÄÄOMA</b>	
OSAKEPÄÄOMA	
SVOP	<b>100</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	
LAINAT	

Taulukko 2. Kohdeyhtiön tase seitsemän kuukautta kaupasta.

Hallinto-oikeus katsoi, että A Oy:llä on ollut velvollisuus maksaa myös kohdeyhtiölle annetusta lainasta varainsiirtoveroa perustellen seuraavalla tavalla: tilinpäätöksen tasetiedoissa oleva kirjaus lainojen kohdistamisesta osakkeille oli epätavanomainen ja sen perusteella Suomen valtio oli sitoutunut vastaamaan yhtiön veloista. Lisäksi ostaja oli kauppakirjan ehtojen mukaisesti rahoittanut kohdeyhtiön osakkeiden saannon yhteydessä kohdeyhtiön pankkilainojen takaisinmaksamisen, jolloin myyjä oli vapautunut vastuustaan maksaa lainat.

Hallinto-oikeus katsoi, että tilinpäätöskirjauksen, kauppakirjaan kirjatun kauppahinnan, velkojen poismaksua koskevan kauppakirjan ehdon ja lainaa koskevan sopimusjärjestelyn olleen sellainen VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitettu muu sopimuskokonaisuus, jonka perusteella osakkaalla on ollut oikeus tai velvollisuus maksaa laina ja jonka perusteella maksetun lainan on katsottava kohdistuneen luovutettuihin osakkeisiin.

Edellä esitetty hallinto-oikeuden julkaisematon oikeustapaus on hyvinkin samankaltainen, kuin mitä korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO 2019:136. KHO katsoi, että kohdeyhtiön yhtiöjärjestys ei sisältänyt määräystä yhtiön velkojen maksamisesta. KHO:n tapauksessa ei myöskään ollut muuta sopimusta, jossa osakkeenomistaja olisi veloitettu maksamaan yhtiövastikkeen kaltaisia eriä.

Hallinto-oikeuden tapauksessa kohdeyhtiön tilinpäätöksessä oli selvä merkintä siitä, kuinka lainat on kohdistettu osakkeille. Myös se, että ostaja myönsi lainan kohdeyhtiölle ilman sopimusta lainan takaisinmaksusta, oli sellainen muu sopimusjärjestely, johon soveltuu VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäinen virke.

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Se, että KHO ei myöntänyt valituslupaa ei kuitenkaan tarkoita, että KHO olisi ollut samaa mieltä HAO:n kanssa. HAO nosti esille, että tasetiedoissa oleva merkintä lainojen kohdistamisesta osakkeille oli epätavanomainen, mutta epätavanomaista oli myös ostajan antama laina kohdeyhtiölle ilman sopimusta takaisinmaksusta.

KHO:n julkaisemia verotusta koskevia päätöksiä voidaan kutsua prejudikaateiksi, eli ennakkopäätöksiksi. Oikeusohjeet, joita KHO ennakkopäätöksissään vahvistaa, tulevat yleensä omaksutuiksi ratkaistaessa myöhemmin esille tulevia vastaavanlaisia tapauksia<sup>113</sup>. HAO:n tapaus saattoi olla sen verran epätavanomainen, että sillä ei välttämättä olisi ollut merkitystä sen oman ratkaisuympäristönsä ulkopuolella. Edellä mainittu voi olla syy, miksi KHO ei valituslupaa myöntänyt.

---

<sup>113</sup>Ks. Myrsky 2011 :8

## 4 Rakentamisaikainen laina

### 4.1 Rakentamisajan käsite

#### 4.1.1 Rakentamisajan alkamishetki

Tutkielman kohteena on VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen ja toisen virkkeen tulkinta. Jotta saamme selvyyden, milloin luovutukseen sovelletaan VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäistä ja milloin toista virkettä, on tarkoituksenmukaista käydä läpi myös VSVL 20 §:n 5 momenttia.

VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen mukaan:

*”Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkeiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty.”*

VSVL 20 §:n 5 momentin mukaan:

*”Kun 3 momentissa tarkoitettu luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aikaisemmin, vastikkeeseen luetaan 4 momentissa tarkoitetun yhtiölainaosuuden sijasta luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöönnettäväksi tai omistusoikeuden siirtymishetkellä, jos omistusoikeus on siirtynyt ennen rakennuksen valmistumista tai käyttöönottoa. Vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut yhtiölle tai luovuttajalle.”*

Rakentamisajan alku- ja päättymishetki määrittelevät, milloin VSVL 20 §:n 5 momentti tulee sovellettavaksi. Mikäli rakentamisaika ei ole vielä alkanut, sovellettavaksi voi tulla VSVL 20 §:n 1 momentti ja jos rakentamisaika on päättynyt, sovellettavaksi voivat tulla VSVL 20 §:n 1 momentti tai 20 §:n 4 momentti<sup>114</sup>. Jotta saamme selvyyden, milloin luovutukseen sovelletaan VSVL 20 §:n 4 momenttia, on tarkoituksenmukaista käsitellä rakentamisajan päättymishetkeä syvällisemmin.

---

<sup>114</sup> Ks. Torkkel 2020: 227

Rakentamisajalle on määriteltävä myös alkuhetki silloin, kun kyse on VSVL 20 §:n 5 momentin soveltuvuudesta. Alkuhetkeä ei tarvitse määrittää, kun kyseessä on VSVL 20 §:n 4 momentin soveltuvuus, mutta rakentamisajan päättymisen käsitteen ymmärtämisen vuoksi käsittelen rakentamisajan alkuhetkeä lyhyesti seuraavaksi.

Hallituksen esityksessä tai varainsiirtoverolaissa ei ole määritelty rakentamisajan alkamishetken käsitettä. Näin ollen on syytä tarkastella keskeisimmästä lainsäädäntöaineistosta saatavaa informaatiota<sup>115</sup>. VSVL 20 §:n 3 momentin 1 ja 2 kohtien yhtiön osake-  
luovutuksiin sovelletaan asuntokauppalakia tai kauppalakia<sup>116</sup>. Rakentamisajan käsitteen tulkinnassa on kiinnitettävä huomiota:

- i) asuntokauppalaissa tarkoitettuihin osakekauppoihin
- ii) muihin kuin asuntokauppalaissa tarkoitettuihin osakekauppoihin<sup>117</sup>.

Asunto-osakkeiden kaupasta säädetään asuntokauppalaissa. AsKL 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaan. Säännöksen mukaan lailla turvataan ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. Asuntokauppalakia sovelletaan siis vain asunto-osakkeiden kauppaan. Kiinteistöyhtiön osakkeiden kauppaan voidaan soveltaa kauppalakia. Kauppalaki perustuu sopimusvapauden periaatteelle eikä kauppalakiin sisälly asunto-  
kauppalain kaltaista kauppatyyppien sääntelyä<sup>118</sup>.

Rakentamisvaiheesta säädetään AsKL 1 luvun 5 §:n 1 momentissa, jonka mukaan:

*”Rakentamisvaiheella tarkoitetaan tässä laissa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun*

---

<sup>115</sup> Ks. Torkkel 2020: 228

<sup>116</sup> Ks. Torkkel 2020: 230 & 237

<sup>117</sup> Ks. Torkkel 2015: 238

<sup>118</sup> Ks. Torkkel 2020: 237

*rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista.”*

Asuntokauppalaissa ei ole nimenomaisesti määritelty rakentamisvaiheen alkuajankohdtaa. Välillisesti tämä on kuitenkin määritelty AsKL 2 luvun 1 §:ssä. Säännöksen mukaan rakentamisvaihe alkaa, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaa oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan. Rakentamisvaiheen alkuajankohtaa ei ole sidottu konkreettisen rakennustyöhön ryhtymiseen. Asuntokauppala lain mukainen rakentamisvaihe alkaa siis silloin, kun asuntoja ryhdytään tarjoamaan kuluttajille siten, että kuluttajat eivät voi seuraamuksitta vetäytyä tarjouksesta.

Rakentamisajan käsitteen toiseksi tulkinnaksi voidaan ottaa sen arkikielen merkityssisältö. Tällöin rakentamisajan aloittamisajankohtana voidaan pitää konkreettista rakennustyöhön ryhtymistä. Konkreettisesti rakennustyöhön ryhtymisestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa<sup>119</sup>. MRL 149 c §:n 1 momentissa säädetään, että rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous. MRL 149 c §:n 2 momentin mukaan *”rakennustyö katsotaan aloitetuksi silloin, kun ryhdytään valamaan rakennuksen perustuksia tai asentamaan perustukseen kuuluvia rakennusosia”*.

Asuntokauppala lain mukaan rakentamisvaiheen alkuajankohta ei ole sidottu konkreettiseen rakennustyön aloittamiseen, kun taas maankäyttö- ja rakennuslaissa alkuajankohta on sidottu. Torkkel puoltaa enemmän rakentamisajan alkamisen käsitteen tulkinnan lähtökohdaksi konkreettiseen rakennustyöhön ryhtymisen, vaikka varainsiirtoverolakia on mahdollista tulkita pitkälti myös asuntokauppala lain rakentamisvaiheen systematiikan mukaisesti<sup>120</sup>. Tässä ei ole tarkoituksenmukaista syvällisemmin määritellä rakentamisajan aloitushetkeä, sillä käsitteen määrittely vaikuttaa pitkälti vain VSVL 20 §:n 5 momentin tulkintaan.

---

<sup>119</sup> Ks. Torkkel 2020: 233-234

<sup>120</sup> Ks. Torkkel 2020: 233-234

#### 4.1.2 Rakentamisajan päättymishetki

Rakentamisajan päättymishetki on myös määriteltävä mahdollisimman tarkasti, koska varainsiirtoverotus on itseverotusta. Rakentamisajan päättymishetkellä on merkitystä sen suhteen, luetaanko yhtiövelka veron perusteeseen VSVL 20 §:n 5 momentin rakentamisaikaa koskevan säännöksen vai VSVL 20 §:n 4 momentin osakkeenomistajan yhtiövelan maksun oikeutta tai velvollisuutta koskevan säännöksen perusteella<sup>121</sup>. Varainsiirtoverolaissa tai sen esitöissä ei määritellä rakentamisajan käsitettä eikä myöskään sen päättymishetkeä.

AsKL 1 luvun 5 §:n 2 momentissa säädetään rakentamisvaiheen päättymisestä, jonka mukaan rakentamisvaihe on päättynyt, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi. Sen lisäksi yhteisölle pitää olla valittuna AsKL 2 luvussa 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Asunokauppalaisissa tarkoitettuna rakentamisvaiheen päättymishetkelle on siis kaksi ehtoa, rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksyntä sekä hallinnonluovutus<sup>122</sup>. Hallinnonluovutuksella tarkoitetaan ylimääräistä yhtiökokousta, jossa yhtiön hallitukseen valitaan ostajien edustajat<sup>123</sup>.

Ostajien edustajien valinta liittyy siihen, että rakentamisaikana kohdeyhtiö säilyy tyyppillisesti rakennuttajan hallinnassa, kunnes rakennuskohde on valmistunut ja hallinnonluovutuskokous on järjestetty<sup>124</sup>. Pääsääntöisesti perustajaurakoitsija, eli rakennusliike hankkii tontin, eli kiinteistön perustettavan kohdeyhtiön lukuun. Rakennusliike perustaa kohdeyhtiön, joko asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön, ja siirtää tontin kohdeyhtiölle sen tultua merkityksi kaupparekisteriin. Rakennusliike laatii rakennettavaa rakennusta koskevat suunnitelmat ja markkinoi kohdetta loppukäyttäjille<sup>125</sup>. Alla olevassa kuviossa on havainnollistettu tilannetta, jossa kohdeyhtiö säilyy rakennuttajan hallinnassa. Kuvio

---

<sup>121</sup> Ks. Torkkel 2020: 239

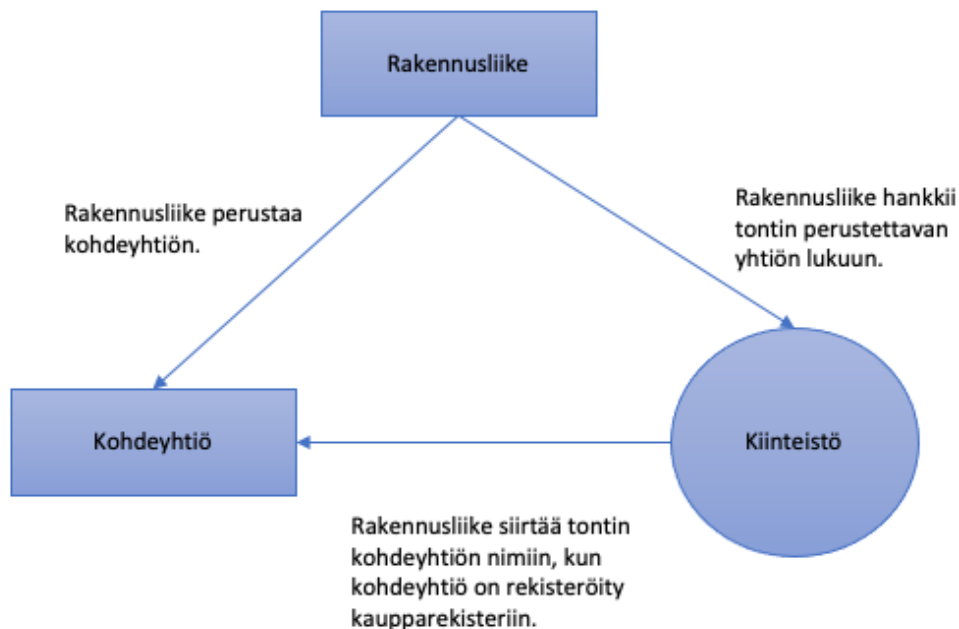
<sup>122</sup> Ks. Torkkel 2020: 240

<sup>123</sup> Ks. Torkkel 2020: 228

<sup>124</sup> Ks. Torkkel 2020: 228

<sup>125</sup> Ks. KILA yleisohje 2017: 2

on tehty KILA:n perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä annetun yleisohjeen perusteella.



Kuva 5. Esimerkki perustajaurakoitsijan liiketoiminnasta

Hallinnonluovutuksesta säädetään AsKL 2 luvun 23 §:ssä, jonka mukaan:

*”Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä ajankohta, jolloin vakuus 18 a §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutesaan estää vakuuden vapautumisen. Koolle kutsumisessa noudatetaan muutoin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiökokouksessa on:*

- 1) esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;*
- 2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta;*
- 3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.*

*Hallituksen vaalissa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvaa äänivaltaa perustaja-osakkaan luovuttaman osakkeen osalta osakkeenostaja.”*

Asuntokauppalain mukaisissa kohteissa näyttää siltä, että rakentamisaika päättyy samanaikaisesti rakentamisvaiheen kanssa, eli silloin kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi ja yhteisölle on valittu hallitus AsKL 2 luvun 23 §:n tarkoittamalla tavalla. Torkkelin mukaan käytännössä tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kohteisiin, joihin sovelletaan asuntokauppalakia, rakentamisaika päättyy hallinnonluovutukseen<sup>126</sup>.

Kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksissa ei ole asuntokauppalain mukaisesti lakimääräisesti säädetty hallinnonluovutuksesta. Torkkelin mukaan muissa kuin asuntokauppalain mukaisissa kohteissa rakentamisaika päättyy asuntokauppalaisissa hallinnonluovutusta vastaavaan hetkeen<sup>127</sup>.

Hallituksen esityksessä on tältä osin hieman erilainen tulkinta kuin Torkkelilla. Esityksen mukaan *”vastikkeeseen luetaan luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja se on otettu käyttöön otettavaksi”*. Tämä vastaa käytännössä sitä tilannetta, jossa osakkeiden omistusoikeus vaihtuu. Tämä on hieman ristiriidassa sen kanssa, että on mahdollista, että rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi, vaikka kohdetta ei olisi vielä edes ryhdytty julkisesti markkinoimaan. Kun rakentamisajan päättymiseen liitetään hallinnonluovutuksen edellytys, ei Torkkelin mukaan tällaista ongelmaa synny<sup>128</sup>.

Useimmissa tilanteissa sillä, tarkoittaako rakentamisajan päättyminen rakennuksen valmistumista ja sen hyväksymistä käyttöön otettavaksi vai hallinnonluovutusta, ei ole periaatteessa käytännön merkitystä. Ensimmäinen vaihtoehto johtaa rakentamisajan aikaisempaan päättymiseen kuin toinen vaihtoehto<sup>129</sup>.

---

<sup>126</sup> Ks. Torkkel 2020: 241

<sup>127</sup> Ks. Torkkel 2020: 241

<sup>128</sup> Ks. Torkkel 2020: 241

<sup>129</sup> Ks. Torkkel 2020: 241



Rakentamisajan käsitettä ei siis ole määritelty lain esitöissä eikä varainsiirtoverolaissa. Tutkielman kirjoitushetkellä ei ole myöskään oikeuskäytäntöä rakentamisajan käsitteen määrittelyyn varainsiirtoverotuksen näkökulmasta. Siksi ei täysin varmasti voida määrittellä, mitä rakentamisajan käsitteellä tarkoitetaan varainsiirtoverotuksen näkökulmasta.

## 4.2 Vastikkeeseen lukeutuminen

### 4.2.1 Lainan kohdistuminen luovutettuihin osakkeisiin

Hallituksen esityksessä ei avata käsitettä mitä rakentamisaikainen laina tarkoittaa. Rakentamisaikainen laina nousi esityksessä esiin vain siihen ehdotetuissa muutoksissa. Esityksessä ehdotettiin, että osakkeisiin kohdistuva rakentamisaikainen laina luetaan vastikkeeseen, vaikka osakkeiden oikeudesta tai velvoitteesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty. Esityksen mukaan ei ole tarpeellista määrittää, mitkä lainat otetaan huomioon, tähän ei tarvita yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä lainan poismaksuoikeudesta<sup>130</sup>.

VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen perusteella varainsiirtoveron perusteeseen luetaan rakentamisaikaiset lainat. Säännös viittaa siis rakentamisajan jälkeen tapahtuviin luovutuksiin. Tällöin VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen perustella varainsiirtoveron perusteeseen luetaan sellaiset rakentamisaikaiset lainat, joiden osalta ei ole tehty päätöstä osakkeisiin liittyvästä oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuutta.

Tilanteessa, jossa rakentamisaikaisista lainoista on tehty jo päätös osakkeisiin liittyvästä oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuutta, luetaan se varainsiirtoveron perusteeseen VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan. Edellä sivuttua VSVL 20 §:n 5 momenttia sovelletaan siis silloin, kun luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aikaisemmin ja tällöin varainsiirtoveron perusteeseen luetaan luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista<sup>131</sup>.

---

<sup>130</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 14

<sup>131</sup> Ks. Torkkel 2020: 241

Verohallinnon syventävän vero-ohjeen mukaan rakentamisaikaisesta lainasta on kyse silloin, kun lainalla on rahoitettu maapohjan hankintaa ja sille tapahtuvaa rakentamista<sup>132</sup>. Torkkelin mukaan VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikainenlaina tarkoittanee samaa kuin VSVL 20 §:n 5 momentissa tarkoitettu kaikkien velkojen käsite<sup>133</sup>. Vaikuttaa siltä, että Verohallinnon ja Torkkelin näkemys on tässä pitkälti sama.

Verohallinnon määritelmä rakentamisaikaisesta lainasta vaikuttaa järkeenkäyvältä. Vaikka rakentamisaikaisesta lainasta ei ole tarkkaa määritelmää, voi Verohallinnon näkemyksen tueksi nostaa esimerkiksi kuluttajan rakennuslainan. Kuluttaja voi hakea rakennuslainaa asunnon, mökin tai sijoitusasunnon rakentamiseen tai peruskorjaukseen. Rakennuslainaa voi hakea myös tontin ostoon, kunhan tontille aletaan rakentamaan tietyn määräajan puitteissa<sup>134</sup>. Tästä ei voida suoraan tehdä johtopäätöksiä, mutta kuluttajan rakennuslaina vaikuttaa olevan samantyylinen kuin VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikainen laina. Toisaalta peruskorjaus on asunto- ja tavallisen kiinteistöyhtiön AsOYL 3 luvun 3 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla yhtiölainaan lukeutuva velka eikä välttämättä niinkään lukeudu rakentamisaikaiseen lainaan. Todettakoon tässä, että edellä oleva näkemys on kirjoittajan omaa pohdintaa.

Torkkelin mukaan VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke ei sovellu luontevasti tavallisiin kiinteistöyhtiöihin, sillä osakkeenomistajilla on vain poikkeuksellisesti oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiöille. Tämän johdosta VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen säännöksellä ei ole tavallisen kiinteistöyhtiön kohdalla sanottavaa merkitystä. Torkkelin mukaan tavallisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla ratkaisevaa on, onko rakentamisaika päättynyt vai ei<sup>135</sup>.

Verohallinnon suhtautuminen rakentamisaikaiseen lainaan poikkeaa hieman Torkkelin näkemyksestä. Verohallinto on ohjeistanut rakentamisaikaisesta lainan lukeutumisesta

---

<sup>132</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 6.3.

<sup>133</sup> Ks. Torkkel 2020: 242

<sup>134</sup> Ks. OP 2021

<sup>135</sup> Ks. Torkkel 2020: 242

varainsiirtoveron perusteeseen voimassa olevassa syventävässä vero-ohjeessa. Verohallinnon mukaan, kun kyse on jo valmistuneen uudiskohteen tai käytetyn kohteen luovutuksesta, veroa on suoritettava lainoista, jotka luovutussopimuksen tekohetkellä, eli luovutuskirjan allekirjoitushetkellä kohdistuvat luovutettuihin osakkeisiin<sup>136</sup>.

Verohallinnon mukaan osakkeisiin kohdistuvat rakentamisaikaiset lainat luetaan aina vastikkeeseen, vaikka yhtiössä ei ole tehty päätöstä osakkeen oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa laina pois. Rakentamisaikaisesta lainasta on siis kyse silloin, kun lainalla on rahoitettu maapohjan hankintaa ja sille tapahtuvaa rakentamista. Rakentamisaikainen laina luetaan vastikkeeseen riippumatta siitä, onko kyseessä asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöyhtiö vai muu kiinteistöyhtiö<sup>137</sup>.

VSVL 20 §:n 4 momentin toisessa virkkeessä säädetään ”*luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista*”. Jo edellä on todettu, että asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkaan vastuu yhtiön veloista perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen ja että yhtiölainan yksilölliseen kohdistamiseen tiettyihin osakkeisiin on taloudellinen ja oikeudellinen peruste<sup>138</sup>. VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke voi tulla sovellettavaksi edellä mainittujen yhtiömuotojen osakkeiden luovutuksessa<sup>139</sup>.

Hallituksen esityksessä tai varainsiirtoverolaissa ei määritetä, miten rakentamisaikainen laina kohdistetaan luovutettuihin osakkeisiin tavallisessa kiinteistöyhtiössä. Kuten jo edellä on todettu tavallisessa kiinteistöyhtiössä yhtiöjärjestyksessä ei yleensä ole määräyksiä vastikeperusteista, joten osakkeenomistajalla on vain poikkeuksellisesti oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiöille. Kun VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikaisen lainan kohdistamisesta ei ole tarkkaa selvyyttä, voidaan ratkaisua hakea muualta.

---

<sup>136</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 6.3.

<sup>137</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 6.3.

<sup>138</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 6

<sup>139</sup> Ks. Torkkel 2020: 242

Vaikka hallituksen esityksessä ei tarkemmin määritellä, mitä tarkoitetaan VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikaisen lainan kohdistamisella on esityksessä nostettu esille, miten tavallisen kiinteistöyhtiön velat VSVL 20 §:n 5 momentissa tulisi kohdistaa. Hallituksen esityksen mukaan, kun tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeita myydään rakentamisvaiheen aikana, olisi velat kohdennettava viime kädessä luovutettujen osakkeiden lukumäärään suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin<sup>140</sup>. Herää kysymys, voisiko myös osakeluovutuksissa, joissa voisi tulla sovellettavaksi VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke, kohdistaa laina viime kädessä osakkeiden lukumäärään suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin? Eli tilanteissa, joissa luovutetaan rakentamisajan jälkeen tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeita eikä velkaa ole kohdistettu eikä tulla kohdistamaan osakkeille.

Edellä on jo todettu, että Torkkelin mukaan tavallisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla ratkaisevaa on se, onko rakentamisaika päättynyt vai ei. Itse ymmärrän virkkeen siten, että silloin kun rakentamisaika ei ole päättynyt ja luovutukseen sovelletaan VSVL 20 §:n 5 momenttia on lainan kohdistaminen tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeille helpompaa, sillä hallituksen esityksessä on todettu, että velat on kohdennettava luovutettujen osakkeiden lukumäärään suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin. Tilanne on toisenlainen, kun rakentamisaika on päättynyt. Tällöin VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke ei sovellu kovinkaan luontevasti tavallisiin kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin, koska yhtiöjärjestyksissä ei yleensä ole vastikeperusteisia määräyksiä.

Torkkelin näkemys on siis, että rakentamisaikaisen lainan lukeutuminen varainsiirtoveron perusteeseen ei kosketa tavallisia kiinteistöyhtiöitä, mutta Verohallinto katsoo, että VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke koskee kaikkia yhtiömuotoja, joista säädetään VSVL 20 §:n 3 momentissa.

Tilanne on mielestäni kaksipiippuinen. Lainan kohdistaminen osakkeiden lukumäärään suhteessa kaikkiin osakkeisiin voisi olla toimiva. Esimerkiksi jos rakentamiseen otettua lainaa on 12 miljoonaa euroa ja puolet osakkeista luovutetaan, on luovutettuihin

---

<sup>140</sup> Ks. HE 125/2012 vp s. 16

osakkeisiin kohdistuva lainaosuus 6,0 miljoonaa euroa. Toisaalta tavallisessa kiinteistö-yhtiössä on harvemmin taloudellinen peruste lainan kohdistamiselle osakkeisiin, sillä yhtiöjärjestyksissä ei yleensä ole vastikeperusteisia määräyksiä. Toisaalta on hieman erikoista, että jos osakkeita luovutetaan ennen kuin rakentamisaika on päättynyt (VSVL 20 §:n 5 mom.). Näyttää siltä, että laina voidaan tässä tilanteessa kohdistaa luovutettujen osakkeiden lukumäärään suhteessa, kuten edellä on todettu. Tilanne näyttää olevan täysin eri, kun osakkeita luovutetaan rakentamisajan päättymisen jälkeen (VSVL 20 §:n 4 mom. toinen virke).

Kirjoitushetkellä ei kirjoittajan tiedossa ole korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöstä, jossa olisi käsitelty, miten rakentamisaikainen laina tulisi kohdistaa tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksessa, silloin kun luovutukseen tulee sovellettavaksi VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke. Kun huomioidaan asian tulkinnanvaraisuus, on hyvin mahdollista, että sitä tullaan käsittelemään tulevaisuudessa korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

#### **4.2.2 Lainan uudelleenrahoitus**

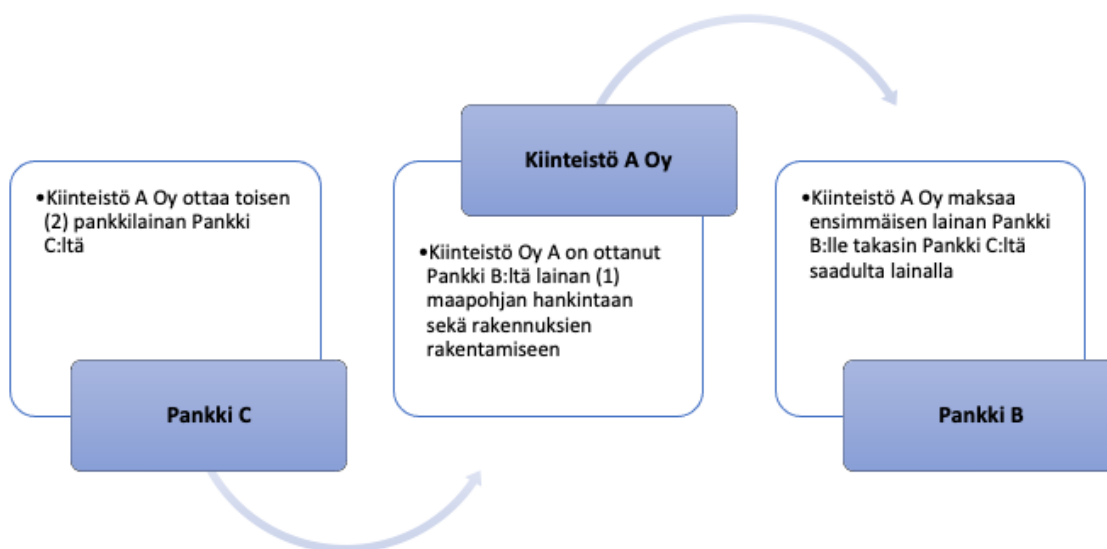
Verohallinnon syventävän vero-ohjeen mukaan ratkaisevana on pidettävä lainan alkuperäistä käyttötarkoitusta, eli mahdollisesti myöhemmin tapahtuva lainan uudelleen rahoittaminen tai rahoittajan vaihtuminen ei muuta lainan alkuperäistä käyttötarkoitusta<sup>141</sup>.

Seuraavalla sivulla olevassa kuviossa on havainnollistettu uudelleenrahoitusta. Kiinteistö A Oy (”yhtiö”) on ottanut lainan Pankki B:ltä, jolla on rahoitettu maapohjan hankinta sekä rakennuksien rakentaminen. Nyt yhtiö on ottanut uuden lainan Pankki C:ltä ja Pankki C:ltä saadulla lainalla yhtiö maksaa Pankki B:n lainan. Edelleen Pankki B:ltä saadulla lainalla oli siis rahoitettu maapohjan hankinta sekä rakennuksien rakentaminen. Rahoittajan vaihtuminen sekä niin sanottu rahoituksen uudelleenjärjestely ei muuta lainan

---

<sup>141</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 6.3

alkuperäistä käyttötarkoitusta. Kuvio on tehty voimassa olevan Verohallinnon ohjeen ja näkemyksen pohjalta<sup>142</sup>. Verohallinnon kantana on se, että ratkaisevana tekijänä on pidettävä lainan alkuperäistä käyttötarkoitusta.

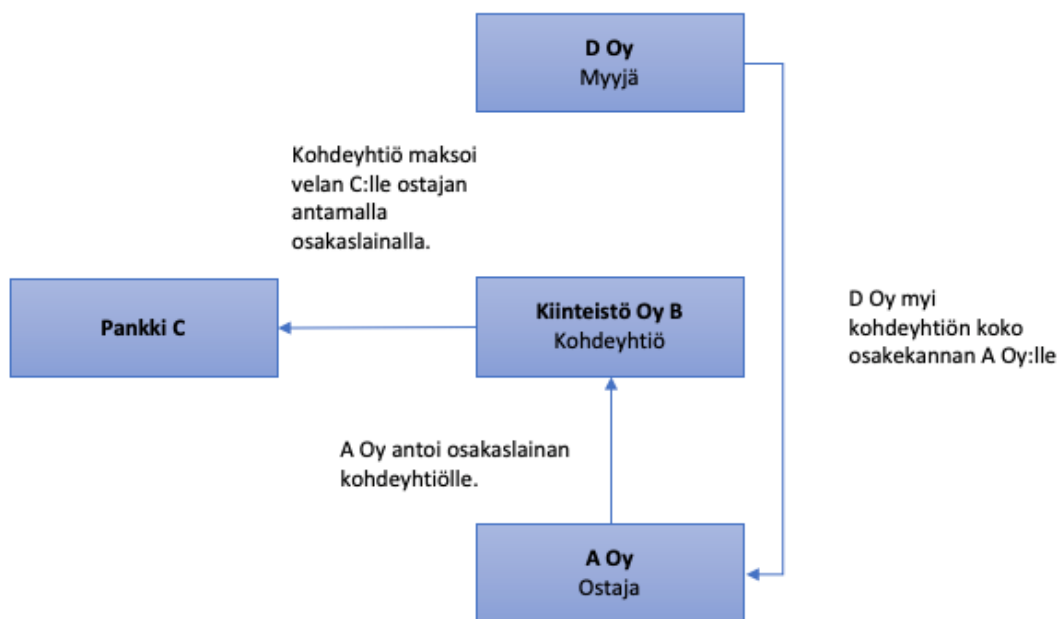


Kuva 6. Esimerkki lainan uudelleenrahoituksesta

Rakentamisaikaisesta lainasta ei ole kirjoitushetkellä kirjoittajan tiedossa julkaistua oikeuskäytäntöä. Helsingin hallinto-oikeus on käsitellyt rakentamisaikaista lainaa, sekä lainan uudelleenrahoitusta päätöksessä 18/0003/6. Päätös on julkaisematon ja anonymisoitu.

A Oy ("ostaja") oli ostanut Kiinteistö Oy B:n ("kohdeyhtiö") koko osakekannan. Verohallinto katsoi, että kohdeyhtiöllä C:ltä ("pankki") ollut laina -- euroa, joka on maksettu takaisin pankille osakkeiden luovutuksen yhteydessä, on ollut varainsiirtoverolain 20 §:n 4 momentissa tarkoitettu luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva rakentamisaikainen laina, joka luetaan vastikkeeseen. A Oy valitti päätöksestä ja vaati, että Verohallinnon päätös on kumottava ja ostajalle on palautettava maksuunpantu varainsiirtovero ja veronlisäys -- euroa.

<sup>142</sup> Ks. Diaarinumero VH/8472/00.01.00/2020 kohta 6.3



Kuva 7. HAO 18/0003/6

Kohdeyhtiö oli tavallinen kiinteistöyhtiö, joka omisti kiinteistön, jolle oli rakennettu kaupakeskus. Kohdeyhtiön lainoihin kuului -- euron suuruinen laina ja tämän lainan maksu oli luovutussopimuksen ehtojen mukaan yhtenä edellytyksenä luovutuksen kohteina olevien osakkeiden luovutusoikeuden siirtymiselle. Ostajan mukaan kohdeyhtiön myyjä ei ollut vastuussa kyseisestä lainasta.

Verohallinnon selvityspyyntöön antamassaan vastauksessa ostaja kertoi, että kohdeyhtiö oli alun perin ottanut lainan sen omistaman rakennuksen rakentamiskustannusten rahoitusta varten. Tämä laina oli sittemmin rahoitettu uudelleen C:ltä otetulla -- euron lainalla. Ostaja kertoi myös rahoittaneensa kohdeyhtiön pankkivelan takaisinmaksun C:lle antamalla osakslainan kohdeyhtiölle osakekaupan toteutumisen jälkeen. Ostajan mukaan kysymys oli ollut kaupan sopimusehdoista, joka oli lisätty sopimukseen kohdeyhtiön ja ostajan rahoittajana toimivien pankkien vaatimuksesta. Kohdeyhtiö muutettiin kaupan jälkeen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

Ostaja oli Verohallinnolle antamassaan selvityksessä lausunut, että kohdeyhtiön alkuperäinen laina oli otettu rakentamista varten. Vastaselityksessään ostaja totesi, että uudelleenrahoitettu velka ei ole rakennusaikainen laina. Lainalla ei myöskään ollut missään vaiheessa rahoitettu kohdeyhtiön omistamien rakennusten rakentamista. Kun kohdeyhtiö oli ottanut uudelleenrahoitetun lainan, sillä oli jo taseessaan rakennukset, joten kyse oli rakennuksen perusparannuksesta varten otetusta lainasta.

Asiassa oli kyse siitä, oliko ostajalla ollut velvollisuus suorittaa varainsiirtoveroa kohdeyhtiön osakekaupan perusteella myös siltä osin, kuin ostaja oli kauppakirjan ehtojen mukaisesti myöntänyt kohdeyhtiölle osakslainan, jolla kohdeyhtiö maksoi C:lle olleen velan. Hallinto-oikeus hyväksyi A Oy:n valituksen.

Kun hallinto-oikeus hyväksyi valituksen, oli hallinto-oikeus yksimielisesti sitä mieltä, että kyseessä ei ollut rakentamisaikainen laina, sillä A Oy:n antamasta vastineesta selvisi, että laina oli otettu perusparannusta varten. Tämän jälkeen oli ratkaistavana, oliko otettu laina VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen tarkoittaman yhtiölaina.

Hallinto-oikeuden mukaan oli riidatonta, että kohdeyhtiön osakkeet olivat VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdan tarkoittamia osakeyhtiön osakkeita, joiden luovutuksesta vero on 2 prosenttia. Samoin riidatonta oli, että ostajan antama osakslaina kohdeyhtiölle, jolla tämä oli maksanut pankkilainansa C:lle, on ollut luovutuksen toteutumisen ehtona. Sen sijaan kyse ei ollut suoritusveloitteesta, joka olisi tullut myyjän hyväksi. Hallinto-oikeuden oli ratkaistava, oliko kohdeyhtiön C:lle maksama pankkilaina ollut varainsiirtoverolain tarkoittama yhtiölaina.

Ostajan antamalla osakslainalla kohdeyhtiö maksoi sillä olleen velan C:lle, mutta asiakirjoista ei ilmennyt sellaista selvitystä, jonka perusteella velkaa olisi pidettävä VSVL 20 §:n 4 momentin yhtiölainana. Velan maksua C:lle ei siten voitu pitää vastikkeena saaduista osakkeista, josta varainsiirtovero olisi suoritettava.

Hallinto-oikeuden jäsenet olivat yksimielisiä päätöksestä, mutta asiaa ratkaistaessa esittelijä oli esittänyt eriävän mielipiteen. Esittelijän eriävä mielipide pääasian osalta oli seuraava:

Kauppakirjan ehtojen mukaan osakkeiden omistusoikeuden edellytyksenä oli, että ostaja maksaa myyjälle arvioon perustuvan kauppahinnan ja järjestää, että kohdeyhtiö maksaa samana päivänä sillä C:ltä olleen lainan -- euroa. Ostaja oli siis sitoutunut kauppakirjassa siihen, että laina maksetaan takaisin ja lainan takaisinmaksu oli myös ollut osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen edellytys. Kohdeyhtiö oli maksanut lainan ostajalta saamallaan lainalla.

Esittelijä nosti esille myös hallituksen esityksestä kohdan, jossa yhtiölainojen kuuluminen varainsiirtoveron perusteeseen ulotettiin koskemaan myös muita kiinteistöyhtiöitä. Koska lainojen poismaksuoikeudesta tai -velvollisuudesta ei tavallisessa kiinteistöyhtiössä yleensä määrätä yhtiökokouksessa tai yhtiöjärjestyksessä, lakiin otettiin kirjaus, jonka mukaan oikeus tai velvollisuus voi perustua muuhun sitoumukseen tai sopimukseen. Esimerkiksi maksuvelvollisuus rinnastettaisiin niin, että yhtiölaina on tosiasiallisesti suoritettu luovutuksen yhteydessä.

Esittelijä katsoi, että kauppakirjassa annettu sitoumus siitä, että kohdeyhtiö maksoi sillä olevan lainan -- euroa oli VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitettu muu sitoumus, jonka perusteella osakkaalla oli oikeus tai velvollisuus maksaa laina ja jonka perusteella maksetun lainan oli katsottava kohdistuvan luovutettuihin osakkeisiin. Näin ollen esittelijä katsoi, että ostajalla oli velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa myös C:lle maksetusta lainasta, jonka määrä oli ollut -- euroa.



Esittelijä nosti esille myös asiassa nousseet tosiseikat. Selvityksen mukaan laina oli otettu rakentamista varten, mutta vastaselityksessään A Oy oli ilmoittanut, että laina olikin otettu rakennuksen perusparannusta varten. Esittelijä katsoi, että lainasta oli käyttötarkoituksesta riippumatta maksettava varainsiirtovero. Merkitystä ei ollut sillä, oliko kyse rakentamisaikaisesta lainasta vai ei.

HAO:n tapauksessa kohdeyhtiö oli alun perin ottanut lainan sen omistaman rakennuksen rakentamiskustannusten rahoitusta varten. Tämä laina oli sittemmin rahoitettu uudelleen C:ltä otetulla lainalla<sup>143</sup>. C:ltä otettu laina on ostajan mukaan siis otettu rakennuksen perusparannuksia varten. HAO on siis tulkinut, että uudelleenrahoitettua lainaa, joka on tässä tapauksessa otettu peruskorjausta varten, ei pidetä enää rakentamisaikaisena lainana.

Tapauksesta ei käy ilmi, milloin kohdeyhtiö on perustettu, tai milloin kiinteistöllä oleva kauppakeskus on valmistunut. Jo edellä todettu kiinteistöyhtiön ottama ensimmäinen laina oli otettu rakentamiseen ja C:ltä otetulla lainalla maksettiin ensimmäinen laina pois ja kuten jo on todettu, C:ltä otetun lainan käyttötarkoitus oli perusparannusta varten. Itselleni herää kysymys, voivatko perusparannuksen kustannukset olla yhtä suuria kuin rakentamisen kustannukset? Tiedossani ei tietenkään ole milloin rakennus on valmistunut ja onko lainaa otettu myös tulevaisuutta varten niin, että sillä katettaisiin tulevaisuudessa tehtäviä perusparannuksia.

Hallinto-oikeus katsoi tässä tapauksessa olosuhteet huomioon ottaen, että uudelleenrahoitettua lainaa ei pidetty enää rakentamisaikaisena lainana. Myöskään sen, että kaupakirjassa oli ehto, että osakkeiden omistusoikeuden edellytyksenä oli, että ostaja järjestää, että kohdeyhtiö maksaa C:ltä olleen lainan, ei katsottu olevan yhtiölainaa.

Tapaus on julkaisematon, joten sillä ei ole samanlaista painoarvoa kuin julkaistulla oikeuskäytännöllä. Ymmärtääkseni VOVA oli valittanut asiasta korkeimpaan hallinto-

---

<sup>143</sup> Ks. kuvitteellinen kuvio sivulla 57

oikeuteen, mutta lupaa ei myönnetty. Tämä ei tietenkään tarkoita sitä, että KHO olisi ollut samaa mieltä HAO:n kanssa.

Toisessa Helsingin hallinto-oikeuden julkaisemattomassa oikeustapauksessa 19/0290/6 sivuttiin myös rakentamisaikaista lainaa ja lainan uudelleenrahoitusta. Tapauksessa Verohallinto oli hylännyt ostajan varainsiirtoveron palautushakemuksen. Ostaja valitti Verohallinnon päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Saksalainen A ("yhtiö" / "ostaja") oli ostanut 16.12.2015 allekirjoitetulla luovutussovituksella Kiinteistö Oy B:n ("kohdeyhtiö") koko osakekannan D-nimiseltä yhtiöltä ("myyjä"). Kohdeyhtiö oli tavallinen kiinteistöyhtiö kaupantekohetkellä. Myyjä ja ostaja olivat sopineet, että ostaja maksaa kaupan täytäntöönpanon yhteydessä kohdeyhtiön puolesta kohdeyhtiön -- euron suuruiset lainat. Yhtiö maksoi osan lainoista myyjälle, joka oli ollut myyjän kohdeyhtiölle antaman pääomallainan määrä sekä pankki C:lle -- euroa. Luovutussovituksen ehtona oli, että lainojen maksaminen oli yhtenä edellytyksenä osakkeiden omistusoikeuden siirtymiselle.

Yhtiön antaman selvityksen mukaan C:ltä otetun pankkilainan käyttötarkoitus oli ollut osakekaupan rahoittaminen vuonna 2008. Osa lainasta oli käytetty kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön kehittämiseen ja kiinteistössä olevien huoneistojen parannustöihin. Yhtiön mukaan kyse ei ollut rakentamisaikaisesta lainasta. Kohdeyhtiön pankkilainan uudelleenrahoitus toteutettiin siten, että ostaja sijoitti osan summasta kohdeyhtiön SVOP-rahastoon ja antoi osittain lainan kohdeyhtiölle. Itse rahaliikenne hoidettiin suoraan yhtiöltä pankille.

Tapauksessa hallinto-oikeus katsoi, että kiinteistön kehittämiseen ja kiinteistössä olevien huoneistojen perusparannukseen otettu laina ei ollut rakentamisaikainen laina. Hallinto-oikeus myös katsoi, että ostajan C:lle kohdeyhtiön puolesta maksama pankkilaina ei ollut VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen tarkoittama yhtiölaina. Päätös ei ollut yksimielinen, vaan hallinto-oikeustuomari oli asiasta eri mieltä. Hänen mukaansa ostajan olisi pitänyt suorittaa varainsiirtoveroa myös pankki C:lle maksetusta lainasta kauppakirjan ehdon ja lainaa koskevan sopimusjärjestelyn vuoksi<sup>144</sup>.

---

<sup>144</sup> Ks. HAO 19/0290/6

Edellä esitetystä hallinto-oikeuden tapauksesta korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa. Kuten edellä jo todettu tämä ei tietenkään tarkoita sitä, että KHO olisi ollut samaa mieltä HAO:n kanssa.

Näyttää siltä, että lainan uudelleenrahoituksesta eri tahot ovat vielä eri mieltä. Verohallinnon näkemys on, että lainan alkuperäinen käyttötarkoitus ratkaisee, onko kyseessä rakentamisaikainen laina vai ei. PwC:n artikkelin mukaan uudelleenrahoitettu rakentamisaikainen laina ei ole enää rakentamisaikainen laina<sup>145</sup>. Nähtäväksi jää antaako KHO tulevaisuudessa asiaratkaisun uudelleenrahoituksesta ja sen vaikutuksesta muun muassa rakentamisaikaiseen lainaan.

---

<sup>145</sup> Ks. PwC 2019

## 5 Johtopäätökset

Tutkielman kohteena on ollut yhtiölainan ja rakentamisaikaisen lainan lukeutuminen varainsiirtoveropohjaan asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa. Tutkielmassa on vastattu kysymyksiin:

- 1) Mitä VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen yhtiölainalla tarkoitetaan? Mitkä velat lukeutuvat siihen?
- 2) Miten asunto-osakeyhtiön, keskinäisen ja tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainat lukeutuvat varainsiirtoveropohjaan VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen tarkoittamalla tavalla osakkeiden luovutuksessa?
- 3) Mitä tarkoitetaan VSVL 20 §:n 4 momentin toisen virkkeen rakentamisaikaisella lainalla? Miten rakentamisaikainen laina kohdistetaan luovutettaviin osakkeisiin?

Yhtiölainan ja rakentamisaikaisen lainan käsitteitä on tarkasteltu oikeuskirjallisuuden, lain esitöiden, kansallisen lain, oikeuskäytännön ja Verohallinnon ohjeistuksen perusteella. Tutkielmassa on myös luonnehdittu tutkimuskysymyksen toisessa osassa olevien yhtiömuotojen käsitteitä, jossa tarkastelun kohteena on ollut etenkin tavallisen kiinteistöyhtiön käsite, sen tulkinnanvaraisuuden vuoksi. Tavallisen kiinteistöyhtiön käsitettä on tarkasteltu oikeuskirjallisuuden, lain esitöiden, kansallisen lain ja Verohallinnon ohjeistuksen perusteella.

Johtopäätösten teko liittyy asunto-osakeyhtiön määrittelyyn, sekä yhtiölainojen lukeutumisesta varainsiirtoveropohjaan on suhteellisen helppoa verrattuna tavalliseen kiinteistöyhtiöön. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että yhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on asuinkäytössä. Yhtiölaina, joka rasittaa osakkeita tulee käydä ilmi isännöitsijäntodistuksesta. Tässä tilanteessa ei pitäisi olla epäselvää, miten yhtiölainarasitus jakautuu eri osakkeille.

Myös keskinäinen kiinteistöyhtiön määrittely on suhteellisen yksiselitteistä. Keskinäinen kiinteistöyhtiö on muu sellainen osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoituksesta omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa. Jokainen osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta. Osakkeet antavat osakkeenomistajalle oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa rakennuksessa tai kiinteistössä. Eli keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty osakkeenomistajan oikeudesta hallita yhtiön rakennusta tai osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön, eli tavallisen kiinteistöyhtiön määrittely on vaikeampaa. Hallituksen esityksessä tai varainsiirtoverolaissa ei määritellä tarkkaan mitä tavallinen kiinteistöyhtiö tarkoittaa. Tavallisena kiinteistöyhtiönä voidaan pitää osakeyhtiötä, jonka tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden eli käytännössä maapohjan hallinnasta tai omistamisesta. Tavallisessa kiinteistöyhtiössä osakkeet eivät yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuta minkään tietyn huonetilan hallintaan. Yhtiöjärjestyksessä ei siis ole määräystä, jonka mukaisesti yhtiön omistaman rakennuksen tilojen käyttöoikeus on kohdistettu osakkeenomistajan käytössä olevaksi oikeudeksi. Yleensä tavallinen kiinteistöyhtiö on osakeyhtiö, joka omistaa teollisuus-, liike- tai toimitilakäytössä olevan kiinteistön<sup>146</sup>.

Merkittävimmät eroavaisuudet tavallisen kiinteistöyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön välillä liittyvät yhtiöjärjestykseen sekä tuloverovelvollisuuteen. Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen tietyn rakennuksen tai rakennuksen osan hallintaan, mutta tämänlaista oikeutta ei ole tavallisessa kiinteistöyhtiössä. Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä yhtiö yleensä tavoittelee nollatulosta ja esimerkiksi vuokrauksesta muodostuneet voitot kuuluvat osakkeenomistajalle, kun taas tavallisessa kiinteistöyhtiössä vuokratuotto kuuluu yhtiölle eikä osakkeenomistajalle.

---

<sup>146</sup> Ks. luku 3.3.1. tarkemmin ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön määritelmästä

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena on ollut avata yhtiölainan problematiikkaa VSVL 20 §:n 4 momentin ensimmäisen virkkeen yhtiölainan käsitteen osalta, sekä saada selkeyttä siihen, mitkä velat lukeutuvat yhtiölainaan.

Hallituksen esityksestä ei käynyt selkeästi ilmi mitä yhtiölainalla tarkoitetaan ja tämä on luonut lain soveltamiseen ja tulkintaan liittyviä ongelmia verovelvolliselle ja veronsaajalle. Hallituksen esityksessä yhtiölainaa luonnehdittiin siten, että yhtiölaina muodostuu niistä veloista, jotka kohdistuvat osakkeisiin ja jotka osakkeenomistajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen perusteella. Kyse on yleensä pitkäaikaisesta lainasta, joka on otettu muun muassa kiinteistön hankintaa ja rakentamista varten. Muita taseessa olevia velkoja ei oteta huomioon eikä sellaisia velkoja, joita ei voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Hallituksen esityksen mukaan yhtiölaina on pitkäaikainen velka, jolla rahoitetaan mm. yhtiön peruskorjausta ja laina pitää voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Lisättäköön vielä, että yhtiölaina maksetaan usein pois rahoitus- tai pääomavastikkeena.

Lakimuutos tuli sovellettavaksi 1.3.2013 ja vasta loppuvuodesta 2019 yhtiölaina sai käsitteenä lopullisen määritelmän korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen KHO 2019: 135 perusteella<sup>147</sup>. Vuosikirjapäätöksessä oli esillä keskinäisen kiinteistöyhtiön VSVL 20 §:n 4 momentin yhtiölainat. Korkein hallinto-oikeus linjasi, että yhtiölainaa on lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön velka, jolla katetaan AsOYL 3 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitettut menot. Säännöksen mukaan pääomavastikkeesta määrätään yhtiöjärjestyksessä ja jollei määrätä niin silloin pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Korkein hallinto-oikeus myös linjasi, että yhtiölainasta on myös kyse tilanteessa, jossa yhtiöjärjestykseen ei ole otettu asiasta määräystä eikä yhtiökokous tai hallitus ole tehnyt nimenomaista kirjattua päätöstä, mutta osakkeenomistaja on tosiasiallisesti suorittanut

---

<sup>147</sup> Ks. tarkemmin kappaleesta 3.2.2. KHO 2019:135

pääomavastiketta. Eli korkeimman hallinto-oikeuden mukaan yhtiölainaa ovat ne velat, jotka katetaan pääsääntöisesti pääomavastikkeella.

Toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena on ollut avata lisää yhtiölainan problematiikkaa ja saada selvyttä, miten yhtiölainat lukeutuvat varainsiirtoveropohjaan osakkeiden luovutuksessa<sup>148</sup>.

Erittäin tulkinnanvaraiseksi osoittautui, miten yhtiölaina kohdistetaan tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeisiin, kun osake tai osakkeet eivät yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuta tiettyyn rakennukseen tai rakennuksen osan hallintaan. Hallituksen esityksessä vielä korostettiin, että vaikka yhtiölainan tulee kohdistua tiettyihin osakkeisiin, ei ole tarkoituksenmukaista rajata tavallista kiinteistöyhtiötä VSVL 20 §:n 4 momentin säännöksen ulkopuolelle. Hallituksen esityksessä arvioitiin, että tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksia tulee vuositasaalla muutamia, joihin verovelvollinen voi epäselvissä ja tulkinnanvaraisissa tilanteissa hakea ennakkoratkaisua.

Tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainojen osalta VSVL 20 §:n 4 momentin tulkinta oli esillä KHO 2019:136<sup>149</sup>. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että lainat eivät olleet yhtiölainaa, sillä kohdeyhtiön yhtiöjärjestys ei sisältänyt määräystä yhtiön velkojen maksamisesta. Käytännössä KHO 2019: 135 päätöksen myötä tavallinen kiinteistöyhtiö rajautui säännöksen ulkopuolelle, sillä tavallisessa kiinteistöyhtiössä ei kerätä pääoma- tai rahoitusvastiketta. KHO 2019:136 tapauksessa ei ollut myöskään muuta sopimusta, jossa osakkeenomistaja olisi veloitettu maksamaan yhtiövastikkeen kaltaisia eriä. Se mitä tarkoitetaan VSVL 20 §:n 4 momentissa ”*muulla sopimuksella*” jäi avoimeksi.

Käsittelin kappaleessa 3.3.2. julkaisemattoman hallinto-oikeuden ratkaisun liittyen tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainoihin<sup>150</sup>. Tapauksen tosiseikat olivat hyvin samantyylliset,

---

<sup>148</sup>Tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön, keskinäisen ja tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksessa

<sup>149</sup> Ks. tarkemmin kappaleessa 3.3.2 KHO 2019:136

<sup>150</sup> Ks. tarkemmin kappaleessa 3.3.2. HAO 19/0514/6

mitä korkeimman hallinto-oikeuden KHO 2019:136 vuosikirjapäätöksessä, mutta lopputulos oli eri. Tapauksessa kohdeyhtiön tilinpäätöksessä ennen osakekauppaa lainat oli kohdistettu ainoalle osakkaalle. Lisäksi kauppakirjassa oli ehto velkojen poismaksuun liittyen. HAO katsoi, että tämä oli sellainen muu sopimuskokonaisuus, jonka perusteella osakkaalla oli oikeus maksaa laina ja jonka perusteella lainan katsottiin kohdistuvan luovutettuihin osakkeisiin. Eli vaikka kyseessä oli tavallinen kiinteistöyhtiö, voitiin lainoja pitää yhtiölainana ja näin ollen lainat lukeutuvat vastikkeeseen ja olivat varainsiirtoveronalaisia.

KHO 2019:136 vuosikirjapäätöksessä oli ehtona, että kohdeyhtiö maksaa lainan Pankki D:lle, samanlainen ehto oli myös HAO:n tapauksessa. Nyt HAO:n ratkaisussa tilinpäätöksessä oli ollut selkeä merkintä lainojen kohdistumisista osakkaalle. Edellä mainittu varmasti painoi ja tilinpäätösmerkintä voitiin katsoa ”*muuksi sopimukseksi*”. Huomionarvoista on tietenkin se, että HAO:n ratkaisu on julkaisematon.

Yhteenveto tästä tapauksesta on, että keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeita rasittaa yhtiölaina ja osakkeenomistaja on sen velvollinen maksamaan takaisin yhtiölle muun muassa rahoitusvastikkeen muodossa esimerkiksi yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella. Ratkaisevaa ei ole yhtiölainan takaisinmaksun muodollinen vaan tosiasiallinen käyttäytyminen ja toiminta<sup>151</sup>. Tämänlaista erityispiirrettä ei esiinny tavallisessa kiinteistöyhtiössä, joten tavallisen kiinteistöyhtiön kohdalla osakkeenomistajalla on vain poikkeuksellisesti oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiölle, niin kuin HAO:n ratkaisu antaa ymmärtää.

Kolmannen ja viimeisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena on ollut avata rakentamisaikaisen lainan käsitettä ja sitä, miten laina kohdistuu luovutettuihin osakkeisiin.

Luovutukseen voi tulla sovellettavaksi VSVL 20 §:n 4 momentin toinen virke, kun rakentamisaika on päättynyt, eikä päätöstä osakkeiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa

---

<sup>151</sup> Ks. KHO 2019:135 myyjän tahdonilmaisu liittyen vastikkeen maksamiseen



yhtiölainaosuus ei ole tehty. Rakentamisajan voidaan Torkkelin mukaan katsoa päättyneeksi hallinnonluovutuksessa osakeluovutuksiin, joihin sovelletaan asuntokauppalakia tai luovutuksiin, joihin ei sovelleta asuntokauppalakia<sup>152</sup>.

Hallituksen esityksessä ei määritellä mitä rakentamisaikainen laina tarkoittaa, käsitettä ei myöskään avata varainsiirtoverolaissa. Verohallinnon mukaan rakentamisaikainen laina tarkoittaa lainaa, jolla on rahoitettu maapohjan hankinta ja maapohjalla olevat rakennukset. Rakentamisaikaiset lainat luetaan aina vastikkeeseen, vaikka yhtiössä ei ole tehty päätöstä osakkaan oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa laina pois. Rakentamisaikainen laina luetaan vastikkeeseen riippumatta VSVL 20 §:n 3 momentin yhtiömuodosta.

Tämä periaatteessa tarkoittaa siis sitä, että veron laskentaperusteeseen luetaan osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, jos lainoja rakentamisurakan jälkeen ei ole vielä ehditty käsittelemään yhtiön toimielimissä, eli muodollisten päätösten puuttuessa laina ei täytä vielä yhtiölainan kriteerejä.

Torkkelin mukaan rakentamisaikainen laina tarkoittanee samaa, kuin VSVL 20 §:n 5 momentissa kaikkien velkojen käsite. Käsitys vaikuttanee olevan sama kuin Verohallinnon.

Torkkelin näkemys on hieman erilainen kuin Verohallinnon liittyen rakentamisaikaisen lainan kohdistumiseen luovutettuihin osakkeisiin. Torkkelin mukaan rakentamisaikaisen laina ei lukeudu luontevasti vastikkeeseen tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksessa, sillä osakkeenomistajalla on poikkeuksellisesti velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiölle ja tämän johdosta VSVL 20 §:n 4 momentin toisella virkkeellä ei ole kovinkaan suurta merkitystä tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksissa.

---

<sup>152</sup> Ks. Tarkemmin 4.1. luku

Jäljelle jää vielä ratkaisemattomia kysymyksiä liittyen VSVL 20 §:n 4 momentin toiseen virkkeen soveltamiseen. Eri tahoilla näyttää vielä olevan erimielisyyksiä seuraavista kysymyksistä.

- Mitä rakentamisaikainen laina tarkoittaa?
- Miten tavallisen kiinteistöyhtiön luovutuksissa säännöstä sovelletaan ja, jos sovelletaan, miten laina kohdistetaan luovutettuihin osakkeisiin?
- Miten uudelleenrahoitus tai rahoittajan vaihtuminen vaikuttavat lainan kohteeseen?<sup>153</sup>

Näihin kysymyksiin saamme lopullisen vastauksen mitä luultavammin vasta korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Jälkikäteen voidaan tarkastella lainsäätäjän tavoittelemaa oikeustilaa. Hallituksen esityksestä käy ilmi, että varainsiirtoverolain muutoksen tavoitteena oli fisikaalisten tavoitteiden lisäksi suoran ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasituksen erojen vähentäminen.

Kun tarkastellaan korkeimman hallinto-oikeuden KHO 2019:135 vuosikirjaratkaisua, voidaan todeta, että ratkaisu käytännössä rajaa tavallisen kiinteistöyhtiön säännöksen ulkopuolelle, koska tavallisessa kiinteistöyhtiössä ei kerätä pääoma- tai rahoitusvastiketta. Hallituksen esityksessä vielä painotetaan, että yhtiölainoja koskeva sääntely ei rajoitu vain asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin. Esityksessä arvioidaan, että erilaisten sääntöjen soveltaminen muihin kiinteistöosakkeisiin saattaisi johtaa uudentyyppisiin, erilaisen verokohtelun hyödyntämiseen perustuviin rahoitusjärjestelyihin, joissa yhtiön velkoja keinotekoisesti kohdistetaan osakkeisiin. Tällä pyrittäisiin VSVL 20 §:n 1 momentin kiertämiseen. Toisaalta esityksestä käy myös ilmi, että osakkeita rasittavaa yhtiölainaa ja sen pois maksamista esiintyy harvemmin tavallisissa kiinteistöyhtiöissä.

---

<sup>153</sup> Ks. Kappale 4.2. omat perustellut näkemykset

Lainmuutoksen tavoitteena oli epäneutraliteetin poistaminen liittyen myös yhtiölainan kohteluun. Tavoitteena oli muuttaa varainsiirtoverolakia siten, että yhtiölaina lukeutuu varainsiirtoveropohjaan, jotta se vastaisi tilannetta, jossa ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velan, sillä tämä on katsottu aiemmin vakiintuneesti luettavaksi veron perusteeseen. Niin kuin on käynyt ilmi, tavallisen kiinteistöyhtiön kohdalla on osakkeenomistajalla vain poikkeuksellisesti oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiölle. Nyt keskinäisen kiinteistöyhtiön ja tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainojen kohtelu on eriarvoista, niin kuin korkeimman hallinto-oikeuden KHO 2019:135 ja KHO 2019:136 ratkaisuista voidaan havaita. Hallituksen esitys on tavallisen kiinteistöyhtiön osalta vaikeatulkintainen, kun tavoitteena oli, että säännös VSVL 20 §:n 4 momentti koskee myös tavallista kiinteistöyhtiötä, vaikka osakkeita rasittavaa yhtiölainaa ja sen poismaksamista esiintyy harvemmin tavallisessa kiinteistöyhtiössä. Onko nyt nykyinen oikeustila sitä, mitä lainsäätäjätavoitteli? Ei välttämättä.

Uutta varainsiirtoverolakia säädettäessä valtiovarainvaliokunnan mietinnössä painotettiin ja vaadittiin, että Verohallinto julkaisee ennen lain soveltamisajan alkua havainnolliset ja helppokäyttöiset ohjeet. Varainsiirtovero on itseverotusta, joten veroperusteiden ja veron määrän tulisi olla edelleen jokaisen laskettavissa. Hallituksen esityksessä vielä mainittiin tavallisen kiinteistöyhtiön osalta, että mikäli tulkintaongelmia esiintyy esimerkiksi verokohtelusta, osapuolten käytettävissä on ennakkoratkaisumenettely. Tältä osin hallituksen esityksessä ei ainakaan otettu huomioon itseverotuksen luonnetta.

Hallituksen esityksessä käy ilmi, että yhtiölainan lukeutuminen tavallisen kiinteistöyhtiön varainsiirtoveropohjaan on tulkinnanvaraista ja esityksessä ei pystytä selittämään asiaa yksiselitteisesti. Miten verovelvollinen tähän pystyy?

Tulkinnanvaraisuudesta on seurannut, että verovelvolliset ovat joutuneet turvautumaan ennakkoratkaisuihin sekä varainsiirtoveron palautushakemuksiin, mikä on taas aiheuttanut hallinnollista taakkaa Verohallinnolle. Esitystä laadittaessa ei osattu huomioida itseverotuksen luonnetta eikä lain soveltamisongelmia. Tulkinnanvaraisuuteen saatiin vasta

vuonna 2019 selkeyttä, vaikka lakimuutos oli tullut sovellettavaksi jo vuonna 2013. Aikaväli on pitkä, eikä pidä unohtaa sitäkään tosiseikkaa, että rakentamisaikainen laina on edelleen ratkaisematon, kuten yllä on todettu.

Lain tulkinta- ja soveltamisongelmien vuoksi herääkin kysymys olisiko helpompaa, että Verohallinto määräisi varainsiirtoveron verovelvolliselle, niin että verovelvollinen ei olisi itse vastuussa varainsiirtoveroperusteen määrittämisestä tai varainsiirtoveron määrästä?

## Lähteet

Andström, K. (2017). *Johdatus oikeustieteeseen*, lainoppi ja oikeudenalat. Saatavilla: <https://blogs.helsinki.fi/avoin-johdatusoik/lainoppi-ja-oikeudenalat/>

Eerola, E. Harjunen, O. Lyytikäinen, T. & Saarimaa, T. (2018). *Varainsiirtoveron asunto-markkinavaikutukset: Tutkimustietoa verouudistuksesta*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Saatavilla: <https://tietokayttoon.fi/documents/1927382/2116852/8-2018-Varainsiirtoveron+asuntomarkkinavaikutukset.pdf/ec679b87-f61b-46c3-aa98-107017e5fdf0/8-2018-Varainsiirtoveron+asuntomarkkinavaikutukset.pdf?version=1.0&t=1520576082000>

Geitel, J. (2019). *Edilex 18.3.2019*. Vierashuoneessa OTK, dipl.ekon. Juhani Geitel: Yhtiölaina. Saatavilla: <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/uutiset/59282?allWords=geitel&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=700560>

*HE 121/1996 vp*. Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

*HE 125/2012 vp*. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Hirvonen, A. (2011). *Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan*. Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta. Saatavilla: [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/225264/hirvonen\\_mitka\\_metodit.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/225264/hirvonen_mitka_metodit.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Kirjanpitolautakunta (2017). *Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsitelystä tilinpäätöksessä*. Saatavilla: [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/GRYNDERI\\_P\\_suomi.pdf](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/GRYNDERI_P_suomi.pdf)

- Koponen, S-M. & Lassila, S. (2018). Kiinteistöyhtiön kaupan varainsiirtoveron erityiskysymykset. *Verotus 4/2018*, s.480-490. Saatavilla: <https://fokus-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/DAJBBXHTCF/liite/Verotus42018.pdf>
- Letto-Vanamo, P. (2008). *Oikeuden käsitteet ja käsitteiden historia*. Lakimies 7-8/2008 s. 1126-1148. Saatavilla: <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/lakimies/5570.pdf>
- Letto-Vanamo, P. (2020). *Johdatus oikeuteen ja oikeudelliseen ajatteluun*. Helsingin Yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta. ISBN: 978-951-51-5816-1
- Myrsky, M. (2011). *Ennakkopäätökset verotuksessa*. Alma Talent Oy ISBN: 978-952-14-1631-6. Saatavilla: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BADBHXETCE#/kohta:ENNAK-KOP\(\(c4\)\(\(c4\)T\(\(d6\)KSET\(\(20\)VEROTUKSESSA\(\(20\)/piste:b11](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BADBHXETCE#/kohta:ENNAK-KOP((c4)((c4)T((d6)KSET((20)VEROTUKSESSA((20)/piste:b11)
- Nieminen, M. & Nykänen, P. (2020). Kiinteistösijoitusrahastot ja Suomen verotusvallan rajat (referee artikkeli). *Verotus 3/2020* s. 279-293. Saatavilla: <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/verotuslehti/20984.pdf>
- OP (2021). *Rakennuslaina*. Saatavilla: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/rakennuslaina>
- Ossa, J. Urpilainen, M. & Wikström K. (2015). *Vero-oikeuden yleiset opit*. Helsingin seudun kauppakamari ja tekijät ISBN: 978-952-246-341-8.
- PwC Suomi (2019). *Varainsiirtoverotuksen supersyksy*. Saatavilla: <https://uutishuone.pwc.fi/varainsiirtoverotuksen-supersyksy>

- Pälve, M. & Vesikansa, H. (2018). Yhtiölainan käsitteestä ja yhtiölainasta suoritettavasta varainsiirtoverosta kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa. *Edilex* 30/2018. Saatavilla: <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/artikkelit/18999.pdf>
- Rakennusteollisuus RT ry. (2012). *Lausunto varainsiirtoverolain muuttamisesta VM055:00/2012*. Saatavilla: <https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/lau-sunnot/2012/vm-varainsiirtoverolain-muuttamisesta-2012-08-06.pdf>
- Svensk, N. (2018). Verokantojen rajaaminen kiinteistöyhtiön osakkeiden varainsiirtoverotuksessa. *Verotus* 4/2018, s. 491-497. Saatavilla: <https://fokus-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/DAJBBXHTCF/liite/Verotus42018.pd>.
- Torkkel, T. (2020). *Vastikkeellisten saantojen varainsiirtoverotus*. Helsingin Kamari Oy ja tekijä. ISBN: 978-952-246-663-1.
- Torkkel, T. (2020). Varainsiirtoverotuksen uusinta korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöä. *Verotus* 2/2020, s. 137-148. Saatavilla: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/FAIBGXCTDG/liite/Verotus22020.pdf#page=5>
- Torkkel, T. (2018). Varainsiirtoverotuksesta itseverotuksena - huomioita verotus- ja oikeuskäytännöstä (referee-artikkeli). *Verotus* 3/2019, s. 268-282 . Saatavilla: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/FAIBGXCTDG/liite/Verotus32019.pdf#page=4>
- Torkkel, T. (2015). Rakentamisajan käsitteestä varainsiirtoverotuksessa. *Verotus* 3/2015, s.236-248. Saatavilla:[https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/FAIBGXCTDG/liite/Verotus\\_315.pdf](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/FAIBGXCTDG/liite/Verotus_315.pdf)

Valtiovarainministeriö (2020a). *Valtion talousarvioesitykset, autovero*. Saatavilla: <https://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp?year=2020&lang=fi&main-doc=/2020/tae/valtiovarainministerionKanta/valtiovarainministerion-Kanta.xml&opennode=0:1:3:5:37:39>:

Valtiovarainministeriö (2020b). *Valtion talousarvioesitykset, perintö- ja lahjaverot*. Saatavilla: <https://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp?year=2020&lang=fi&main-doc=/2020/tae/valtiovarainministerionKanta/valtiovarainministerion-Kanta.xml&opennode=0:1:3:5:7:15>:

Valtiovarainministeriö (2020c). *Valtion talousarvioesitykset, varainsiirtovero*. Saatavilla: <https://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp;jsessionid=2616FAF14033EDA2601CEA0D269D521C?year=2020&lang=fi&main-doc=/2020/tae/valtiovarainministerionKanta/valtiovarainministerion-Kanta.xml&opennode=0:1:3:5:37:41>:

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

Verohallinto (2020). Syventävä vero-ohje: *Varainsiirtovero arvopaperien luovutuksessa*. Diaarinumero VH/2666/00.01.00/2020. Saatavilla: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79871/varainsiirtovero-arvopapereiden-luovutuksessa3/>

Verohallinto (2019a). Syventävä vero-ohje: *Eräiden yhteisöjen tulolähdejaon poistaminen*. Diaarinumero VH/5788/00.01.00/2019. Saatavilla: [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77302/eräiden-yhteisöjen-tulolähdejaon-poistaminen2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77302/eraiden-yhteisöjen-tulolähdejaon-poistaminen2/)



Verohallinto (2019b). Syventävä vero-ohje: *Ennakkoratkaisuhakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös*. Diaarinumero: VH/5067/00.01.00/2019. Saatavilla: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47819/ennakkoratkaisuhakemuksen-tekeminen-ja-siihen-annettava-paatos/>

Verohallinto (2013). Syventävä vero-ohje: *Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe*. Diaarinumero: A 716/4340/2013. Saatavilla: [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen\\_yhtenaistamisohj2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohj2/)

## Oikeustapausluettelo

### Keskusverolautakunta

22.9.2004 KVL 63:2004 s. 41

### Hallinto-oikeus

30.1.2017, päätös 17/0109/1 s. 39

4.1.2018, päätös 18/0003/6 s. 62

4.4.2019, päätös 19/0290/6 s. 66

12.6.2019, päätös 19/0514/6 s. 47

### Korkein hallinto-oikeus

31.10.2019 taltio 5135 KHO 2019: 135 s. 34

31.10.2019 taltio 5136 KHO 2019: 136 s. 45