



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Lauri Metso

Korkovähennykset asuntosijoitusyhtiöiden tuloverotuksessa

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö

Talousoikeuden pro gradu -tutkielma

Vero-oikeus

Vaasa 2021

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| Tekijä: | Lauri Metso | |
| Tutkielman nimi: | Korkovähennykset asuntosijoitusyhtiöiden tuloverotuksessa | |
| Tutkinto: | Kauppatieteiden maisteri | |
| Oppiaine: | Talousoikeus | |
| Työn ohjaaja: | Juha Lindgren | |
| Valmistumisvuosi: | 2021 | Sivumäärä: 74 |

TIIVISTELMÄ:

Tutkielman tarkoituksena on tutkia asuntosijoitusyhtiöiden näkökulmasta tuloverotuksessa vähennettävien korkovähennysten mahdollisuutta ja case-tutkimuksen avulla sitä, miten korkovähennykset muuttuivat uudistetun elinkeinotulon verottamisesta annetun lain myötä alkuvuonna 2019. Tutkielman tarkoituksena on myös tuoda esiin mahdollisia tulevaisuuden muutoksia korkovähennyksiin liittyen ja uudistetun elinkeinotulon verottamisesta annetun lain aiheuttamia muutoksia asuntosijoitusyhtiöiden verosuunnittelussa.

Tutkielman metodina on oikeusdogmaattinen tutkimusmenetelmä, jolla on pyritty selvittämään vallitsevaa oikeustilaa. Tutkielmassa on myös hyödynnetty laskelmia siitä, miten asuntosijoitusyhtiöt voivat tehdä järjestelyjä korkovähennysrajoitukseen liittyen. Laskelmilla on tutkittu sitä, miten asuntosijoitusyhtiö voi hyödyntää tehokkaimmin korkovähennysoikeuttaan ja sitä, miten konserniavustukset vaikuttavat korkovähennysoikeuteen.

Tutkielmassa tuodaan esiin konkreettisia hyötyjä ja haittoja uudistetusta lainsäädännöstä asuntosijoitusyhtiön näkökulmasta. Uudistettu lainsäädäntö yhtenäistää EU:n sisäistä verokilpailua, mikä vähentää asuntosijoitusyhtiöiden tarvetta arvioida maantieteellisen sijoittumisen vaikutuksia toimintaansa ja yhteiskunnallisesti tuo EU:n jäsenmaita tasarvoisempaan asemaan keskenään. Uudistetun lainsäädännön haittana voidaan pitää erityisesti sitä, että mahdollinen yleinen korkotason nousu vaikuttaisi aikaisempaa voimakkaammin asuntosijoitusyhtiöihin, koska niiden rahoituskustannukset nousisivat, eivätkä ne voisi hyödyntää nousseita rahoituskustannuksia entiseen tapaan verotuksessaan. Mikäli asuntosijoitusyhtiöt pyrkisivät pitämään liikevoiton tason entisellä tasolla, rahoituskustannusten kasvu saattaisi yhteiskunnallisella tasolla nostaa yleisemmin asumiskustannuksia ja vuokratasoa, jota pidetään jo pääkaupunkiseudulla liian korkeana palkkoihin nähden.

AVAINSANAT: Asuntosijoitusyhtiöt, korkovähennysoikeus, korkovähennysrajoitus, tuloverotus, verosuunnittelu.

Sisällys

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Johdanto | 6 |
| 1.1 | Johdatus aiheeseen ja tutkimusongelman taustat | 6 |
| 1.2 | Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset | 7 |
| 1.3 | Tutkimusmetodi | 8 |
| 1.4 | Lähdeaineisto ja aikaisempi tutkimus | 9 |
| 1.5 | Tutkielman rakenne ja toteutus | 10 |
| 2 | Keskeisiä käsitteitä ja aiheita tutkielmassa | 12 |
| 2.1 | Asuntosijoitusyhtiöt Suomessa | 12 |
| 2.2 | Oikaistu tulos | 13 |
| 2.3 | Konserniyhteysosapuoli | 14 |
| 2.4 | Safe harbour -säännös | 15 |
| 2.5 | Konserniavustus tulonsiirtokeinona | 16 |
| 3 | Korkomeno ja korkotulo | 18 |
| 3.1 | Yleistä koron määritelmästä | 18 |
| 3.2 | Koron käsite oikeuskäytännössä | 20 |
| 4 | Asuntosijoittaminen suomessa | 22 |
| 4.1 | Vuokra-asumisen suosion kasvu | 22 |
| 4.2 | Asuntosijoittamisen verotus | 26 |
| 4.3 | Asuntosijoitusyhtiöiden rahoituskulut | 26 |
| 5 | Korkovähennysoikeuden sääntelyn taustaa | 28 |
| 5.1 | Verosuunnittelu, veron välttäminen ja veronkiertäminen | 28 |
| 5.2 | Korkovähennysoikeuden rajoittaminen EU:ssa ja sen vaikutus Suomen lainsäädäntöön | 30 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.3 | BEPS-projekti ja Veronkiertodirektiivi | 32 |
| 5.4 | Verosuunnittelun rajoittaminen Suomessa | 34 |
| 6 | Korkovähennysrajoitus tuloverotuksessa | 37 |
| 6.1 | Korkovähennysoikeus | 37 |
| 6.2 | Korkovähennysoikeuden rajoittamista koskeva kansallinen sääntely | 38 |
| 6.2.1 | Kansallinen sääntely ennen vuoden 2019 lainmuutosta | 38 |
| 6.2.2 | Kansallinen sääntely nykyisin | 40 |
| 6.3 | Korkovähennysoikeuden rajoitus tuloverotuksessa | 41 |
| 6.4 | Korkomenojen siirtymäsäännös | 42 |
| 6.5 | Korkovähennysrajoitusten soveltamisalan poikkeukset | 44 |
| 6.5.1 | Itsenäinen yritys | 44 |
| 6.5.2 | Rahoitusalan yritykset | 46 |
| 6.5.3 | Julkiset infrastruktuurihankkeet | 47 |
| 6.6 | Tasevertailuun perustuva vapautus | 48 |
| 7 | Case-tutkimus: asuntosijoitusyhtiön reagointi korkovähennysrajoitukseen | 52 |
| 7.1 | Case-tutkimuksen taustaa | 52 |
| 7.2 | Tasevertailuun perustuvan poikkeuksen soveltamismahdollisuus | 54 |
| 7.3 | Esimerkkilaskelmia konserniavustuksien vaikutuksesta korkovähennyksiin | 55 |
| 7.4 | Yhteenveto | 62 |
| 8 | Johtopäätökset | 63 |
| | Lähteet | 68 |
| | Oikeustapausluettelo | 74 |

Kuvat ja taulukot

| | |
|--|----|
| Kuva 1. Elinkeinotoiminnan oikaistu tulos..... | 13 |
| Kuva 2. Asunnot ja asuinolot (Tilastokeskus 2018) | 23 |
| Kuva 3. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1990-2017 (Tilastokeskus) | 25 |
| | |
| Taulukko 1. Esimerkkikonserni..... | 59 |
| Taulukko 2. Korkojen vähennyskelpoisuus 1..... | 60 |
| Taulukko 3. Korkojen vähennyskelpoisuus 2..... | 61 |

Lyhenteet

| | |
|-----------------------|--|
| ATAD I | Neuvoston direktiivi (EU) 2016/1164 |
| BEPS | Base erosion and profit shifting |
| EBIT | Earnings before interest and taxes |
| EBITD | Earnings before interest, taxes and depreciation |
| EBITDA | Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization |
| EU | Euroopan unioni |
| EVL | Laki elinkeinotulon verottamisesta (24.6.1968/360) |
| HE | Hallituksen esitys |
| KHO | Korkein hallinto-oikeus |
| Konserniavustuslaki | Laki konserniavustuksesta verotuksessa (21.11.1986/825) |
| KVL | Keskusverolautakunta |
| OECD | Organization for Economic Co-operation and Development |
| SEUT | Sopimus Euroopan unionin toiminnasta |
| Veronkiertodirektiivi | Neuvoston direktiivi (EU) 2016/1164 |
| VML | Laki verotusmenettelystä (18.12.1995/1558) |

1 Johdanto

1.1 Johdatus aiheeseen ja tutkimusongelman taustat

Tutkielman tarkoituksena on tutkia asuntosijoitusyhtiöiden näkökulmasta tuloverotuksessa vähennettävien korkovähennysten mahdollisuutta ja case-esimerkin avulla sitä, miten korkovähennykset muuttuivat uudistetun EVL:n myötä vuoden 2019 alusta. Tutkielmassa käsitellään myös laajemmin mitä vaikutuksia uudistetulla lainsäädännöllä oli ja tulee olemaan asuntosijoitusalaan. Tutkielma on rajattu asuntosijoitusyhtiöihin, sillä asuntosijoitusyhtiöiden rahoitus on usein hyvin velkapainotteista. Asuntosijoitusyhtiöt ovat olleet myös viime aikoina uutisoinnissa paljon esillä muun muassa arvonmääritysmalleihin liittyen. Korkovähennysrajoitukset tulevat myös muuttamaan asuntosijoitustoimialaa johtuen toimialan pitkäkestoisista ja velkapainotteisista investoinneista. Muun muassa asuntosijoitusyhtiö Kojamo Oyj totesi jo vuonna 2018 listalleottoesitteessään, että verolainsäädännön muutoksilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.¹ Kasvukeskuksien korkeat vuokra-asumiskustannukset ovat olleet paljon esillä viime aikoina, ja korkovähennysrajoituksen vaikutukset voivat tulevaisuudessa nostaa vuokria entisestään.

EVL:ää muutettiin vuoden 2019 alussa ja muutos perustui pääosin veronkiertämistä estävään Veronkiertodirektiiviin. Veronkiertodirektiivissä pakolliseksi määrätyt ehdot, jotka puuttuivat vanhasta sääntelystä, tuli nyt sisällyttää nykyiseen kansalliseen lainsäädäntöön². OECD:n ja EU:n tavoite viime vuosina on ollut puuttua yritysten aggressiiviseen verosuunnitteluun ja veronkiertoon, joten korkovähennys rajoitusta koskeva lainmuutos tukee tätä linjaa. Erityisesti suurten kansainvälisten konsernien voitonsiirto korkomenojen avulla veropohjaa rapauttaen on nähty isona ongelmana.

¹ Kojamo 2018

² HE 150/2018 vp: 29

Verosuunnittelun ja varsinkin aggressiivisen verosuunnittelun mahdollisuuksien karsimisella saadaan jäsenvaltioille enemmän verotuloja ja EU:n sisämarkkinoille entistä tasavertaisemmat lähtökohdat verokilpailussa.³ OECD:ssä käynnistettiin vuonna 2013 BEPS-hanke, jonka tavoitteena on juuri verosuunnitteluun puuttuminen ja projektin 4 toimenpide-ehdotus koski juuri korkovähennysten rajoittamista. EU:n lisääntyneestä kiinnostuksesta verosuunnittelun puuttumiseen voisi olettaa, että tulevaisuudessa korkovähennyksiin voi tulla enemmänkin rajauksia ja esimerkiksi nyt rajoituksen ulkopuolelle jätetyt rahoitusalan yritykset voivat tulevaisuudessa tulla myös rajoitusten piiriin. Tämän takia tutkielman aihe on erittäin ajankohtainen ja sen merkittävyyttä lisää se, että aihetta ei ole juurikaan aiemmin tutkittu.

1.2 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Tutkielman tavoitteena on tutkia tuloverotusta ja korkovähennyksiä koskevaa jo voimassa olevaa lainsäädäntöä ja sitä, miten EVL 18 a §:n (1237/2018) soveltaminen vaikuttaa uudeltaisesti korkovähennyksiin yritysten tuloverotuksessa. Tutkielmassa tarkastellaan asuntosijoitusyhtiöiden mahdollista reagointia uuteen korkovähennysrajoitukseen esimerkkilaskelman avulla ja pohditaan sitä, miten muutokset tulevat näkymään asuntosijoitusyhtiöiden toiminnassa jatkossa. Tutkimusongelmaa eli korkovähennysrajoituksen muutosta havainnollistetaan asuntosijoitustoimintaa koskevan case-tutkimuksen ja esimerkkilaskelmien avulla, koska asuntosijoitustoimintaa koskevaa oikeus- tai soveltamiskäytäntöä ei vielä juurikaan ole.

Toisena tutkimusongelmana on, onko korkovähennysoikeuden lisärajoituksille tarvetta tulevaisuudessa ja miten asuntosijoitusyhtiöiden kannattaa tulevaisuuteen varautua.

³ OECD 2013b: 8

Tutkielman tavoitteena on käsitellä tulevaisuudennäkymiä erityisesti EU:n ja OECD:n BEPS-projektin veronkiertämisen vähentämispyrkimysten kautta. Tutkielmassa käsitellään Suomen lainsäädännön taustalla vaikuttavaa Veronkiertodirektiiviä ja pohditaan, onko Suomeen tulossa lähiaikoina uusia rajoitteita Veronkiertodirektiivin implementoinnista.

Tutkimuksessa siis etsitään vastauksia seuraaviin kysymyksiin: Miten asuntosijoitusyhtiöiden korkovähennykset ovat muuttuneet tuloverotuksessa uudistetun EVL:n myötä? Voivatko asuntosijoitusyhtiöt vaikuttaa omilla toimillaan vähennyskelpoisten nettokorkomenojen määrään?

EU:n Veronkiertodirektiivin taustalla oli jäsenmaiden veropohjien rapautuminen erityisesti kansainvälisissä konserneissa tehtävän aggressiivisen verosuunnittelun takia. Yksi ratkaisu vaikuttaa tähän ongelmaan oli rajoittaa korkovähennyksiä ja jäsenmaiden tuli implementoida laki direktiiviä vastaavaksi vuodesta 2019 alkaen. Lain muutos on siis ajankohtainen ongelma yrityksissä ja sen vaikutukset rupeavat pikkuhiljaa näkymään yritysten toimissa. Uudistetun EVL:n pohjalta ei ole juurikaan syntynyt oikeuskäytäntöä, joten lainsäädännön tutkiminen tulee olemaan tutkielmassa keskeisessä roolissa.

1.3 Tutkimusmetodi

Tutkimus on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen tutkielma eli tutkielman tarkoituksena on selvittää voimassa olevan oikeuden tila.⁴ Tutkielman kohteena on tutkia EVL 18 a §:n soveltamista korkovähennyksiin yritysten tuloverotuksessa ja case-tutkimuksen avulla tarkastella esimerkkilaskelmia koskien asuntosijoitusyhtiöitä. Tutkielma pyrkii

⁴ Myrsky 2011: 49

selventämään ja systematisoimaan normeja, ja täten luomaan järjestystä ”materiaalikaakseen”.

Verotuksessa korkovähennysten osalta noudatettavat säännöt perustuvat pitkälti uudistettuun EVL 18 a ja b pykäliin. Suoraa oikeuskäytäntöä liittyen uudistettuun lakiin on varsin vähän, mutta aiheeseen liittyen niitä pyritään käsittelemään tutkielmassa. Tämän takia tutkielmassa hyödynnetään hallituksen esityksissä olevia asiantuntija kommentteja ja aiheeseen liittyvää oikeuskirjallisuutta ja uutisointia. Itselläni on myös kokemusta työni kautta uudistetun lainsäädännön vaikutuksista asuntosijoitusyhtiön käytännössä.

Aihe on ollut paljon myös esillä mediassa ja se on aiheuttanut osin kärkkäitäkin kannanottoja. Tutkielmaa voidaan tästä syystä pitää veropoliittisena. Korkovähennykset liittyvät erityisesti yritysten tuloverotukseen ja sen osa-alueisiin. Nykyiset elinkeino- ja tuloverolait sekä EU:n oikeudelliset säädökset muodostavat tutkielman viitekehyksen. Systematisoinnin avulla pyritään saamaan kokonaiskuvaa lainsäädännön nykytilasta ja oikeudellisten järjestelyjen keskinäisyydestä.

1.4 Lähdeaineisto ja aikaisempi tutkimus

Tutkimuksen lähdeaineistona käytetään vahvasti ja heikosti velvoittavia oikeuslähteitä. Vahvasti velvoittavista oikeuslähteistä kansallisella lainsäädännöllä ja erityisesti EVL 18 a §:llä (1237/2018) on suuri merkitys tutkielmassa. Heikosti velvoittavasta oikeuslähteistä HE 150/2018 vp toimii lähdeaineistona. Tutkielman lähteenä on myös kirjallisuutta, artikkeleja, oikeustapauksia ja lausuntoja liittyen edellä mainittuun hallituksen esitykseen ja nettokorkomenon vähennysoikeuden rajoitukseen. Aiheeseen liittyvää aikaisempaa tutkimusta käytetään myös tutkielman lähteenä.

1.5 Tutkielman rakenne ja toteutus

Tutkielma koostuu nykytilan kuvauksesta, Veronkiertodirektiivin vaikutuksesta Suomen lainsäädäntöön, case-esimerkistä ja analyysistä. Tutkielman alussa kuvataan asuntosijoittamisen nykytilaa Suomessa ja vuokra-asumisen suosion kasvun vaikutuksia asuntosijoittamisen yleistymiseen ja sitä kautta rakennuttamisen kasvuun. Tämä on käydä hyvä tutkielmassa läpi, koska rajoitusten kiristämällä on suuri vaikutus asuntosijoitusyhtiöihin.

Asuntojen rakentaminen tapahtuu usein velkarahoituksella ja siksi korkovähennysrajoitus on keskeisessä asemassa asuntosijoitusyritysten tuloverotuksessa. Korkomeno ja korkotulo termit liittyvät vahvasti korkovähennyksiin ja termit käsitellään läpi omassa kappaleessa. Suomessa toimii muutama suuri asuntosijoitusyhtiö ja yritysten taseet ovat hyvin velkapainotteisia. Tämä käydään läpi ennen kuin siirrytään tutkimaan uudistetun korkovähennysoikeuden taustaa.

Veronkiertodirektiivillä on luonnollisesti vaikutus Suomen lainsäädäntöön ja sitä käsitellään myös tutkimuksessa. Tulevaisuutta pohdittaessa käsitellään myös sitä, ovatko korkovähennysrajoitusten kiristyminen entisestään todennäköistä tulevaisuudessa. Lainsäädännön uudistuksen vaikutuksia asuntosijoitusyhtiön näkökulmasta käsitellään myös case-tutkimuksessa esimerkkilaskelmien avulla.

Kokonaisuudessaan tutkimuksen tarkoitus on saada kattava käsitys siitä, miten 2019 voimaan tullut EVL vaikuttaa asuntosijoitusyhtiöiden korkovähennyksiin ja miten se tulee muuttamaan asuntosijoitusalaan jatkossa. Tutkimus on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen tutkielma ja tutkielman avulla pyritään selvittämään

lakimuutoksen vaikutuksia ruohonjuuritasolla eli yrityksissä. Tutkimusta varten käytin myös omaa kokemustani, koska työskentelen tällä hetkellä asuntosijoitusyhtiössä. Tämän perusteella tein laskelmia, miten esimerkinomaisesti yritykset voivat tehdä järjestelyjä korkovähennysrajoituksiin liittyen.

2 Keskeisiä käsitteitä ja aiheita tutkielmassa

2.1 Asuntosijoitusyhtiöt Suomessa

Asunto- ja kiinteistösijoitusyhtiöiden termit liittyvät läheisesti toisiinsa. Molemmilla termeillä tarkoitetaan listattua tai listaamatonta osakeyhtiötä, joka omistaa liike- tai asuinkiinteistöjä ja vuokraa niitä kolmansille osapuolille. Kiinteistösijoitusyhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöjä tai kiinteistöyhtiöiden osakkeita, kun taas asuntosijoitusyhtiö omistaa ja hallitsee asuntokiinteistöjä. Suomen kaksi suurinta yksityistä asuntosijoitusyhtiötä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon perusteella ovat Kojamo Oyj ja SATO Oyj.⁵

Asuntosijoitusyhtiöiden kassavirta muodostuu vuokratuloista ja yhtiöiden tuottoon vaikuttavat myös käyvän arvon muutokset sijoituksissa sekä asunto-omaisuuden myyntitulot. Suurimmalla asuntosijoitusyhtiöllä (Kojamo Oyj) on jopa 35 272 asuntoa omistuksessaan. Toimialalle on tyypillistä suuri pääoman tarve, mistä seuraa se, että korkovähennysrajoitusten kiristämällä ja laajentamisella on suuria vaikutuksia toimialalle.⁶ Yhtiöiden rahoitus vaikuttaa näin myös suuresti yhtiöiden tulokseen. Kiinteistö- ja asuntosijoitusyhtiöt eivät ole myöskään pelkästään pankkirahoituksen varassa, vaan yhtiöt hankkivat rahoitusta esimerkiksi joukkovelkakirjarahoituksella, mistä luonnollisesti aiheutuu korkomenoja ja rajoituksen kiristys vaikuttaa myös tätä kautta alan toimintaan.⁷ Yhtiöillä on myös omaisuuden korkean vakuusarvon myötä mahdollista hyödyntää velkavipua. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että omaisuutta käytetään lainanvakuutena, mikä laskee lainan marginaalia ja näin on mahdollista ottaa suurempia lainoja vakuuksien avulla.

⁵ Alho 2018: 17

⁶ Kojamo Oyj 2019B

⁷ Alho 2018: 16

2.2 Oikaistu tulos

Oikaistu elinkeinotoiminnan tulos korkovähennysrajoitusta laskettaessa prosenttiperusteisesti vastaa EBITD-tunnuslukua. EVL 18 a §:n 3 momentin mukaisen oikaistun tuloksen pohjana käytetään EVL 3 §:n mukaista elinkeinotoiminnan tulosta.⁸ Elinkeinotoiminnan tulokseen lisätään kaikki korkomenot ja verotuksessa vähennettävät poistot. Lisäksi lisätään saadut konserniavustukset ja vähennetään annettu konserniavustus. Oikaistu elinkeinotoiminnan tulos kertoo kuinka paljon yrityksen liikevaihdosta jää katetta toimintakulujen jälkeen.

EVL 3 §:n elinkeinotoiminnan tulos

+ korkomenot (brutto)

+ verotuksessa vähennettävät poistot

+ saatu konserniavustus

- annettu konserniavustus

= Oikaistu tulos

Kuva 1. Elinkeinotoiminnan oikaistu tulos (Verohallinto)

EU on asettanut uudessa Veronkiertodirektiivissä minimivaatimuksen jäsenvaltioissa sovellettaville korkovähennysrajoituksille ja yksi pääsäännöistä Suomen lainsäädännössä liittyy oikaistuun elinkeinotoiminnan tulokseen. Verovelvollisella on oikeus vähentää nettokorkomenoja siltä osin kuin nettokorkomenot ovat vähemmän kuin 25% oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta. 25% säännöksen laskennassa voidaan käyttää pelkästään positiivista oikaistua tulosta.

⁸ Verohallinto 2019

EBITD-tunnusluku tulee sanoista earnings before interest and depreciation. EBITD-luku kuvaa yrityksen käyttökatetta ja yllä mainittua oikaistua tulosta ja se muodostuu tuloksesta ennen poistoja, rahoituseriä ja veroja eli tarkoittaa siis sitä kuinka paljon liikevaihdosta jää katetta, kun siitä vähennetään yrityksen toimintakulut. EBITD-luku lasketaan lisäämällä elinkeinotoiminnan tulokseen korkomenot, verotuksessa vähennettävät poistot ja saatu konserniavustus. Kun tästä tuloksesta vähennetään annettu konserniavustus, niin saadaan verotuksellinen EBITD. Tämä tunnusluku on siis sama kuin oikaistu elinkeinotoiminnan tulos korkovähennysrajoitusta laskettaessa. Suomen lainsäädännössä käytetään termiä oikaistu elinkeinotoiminnan tulos, kun taas Veronkiertodirektiivissä puhutaan EBITDA:sta, joka eroaa EBITD-tunnusluvusta sillä, että siinä on laskentapohjassa huomioitu myös rahoitusomaisuuden arvonmuutokset. Veronkiertodirektiivin mukaan on sallittu käyttää laskentapohjassa EBITDA-, EBITD- tai EBIT -tunnuslukua.⁹

2.3 Konserniyhteysosapuoli

Konserniyhteys määritellään EVL 18 a §:ssä (1237/2018) seuraavasti:

”Osapuolet ovat tässä pykälässä tarkoitettulla tavalla konserniyhteydessä toisiinsa, jos osapuolella on toisessa osapuolella määräysvalta tai kolmannella osapuolella on yksin tai yhdessä lähipiirinsä kanssa määräysvalta velkasuhteen molemmissa osapuolissa verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 31 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.”

⁹ Euroopan Komissio 2016

VML 31§:n 2 momentin mukaan määräysvalta tarkoittaa sitä, että osapuoli välittömästi tai välillisesti omistaa yli puolet toisen osapuolen pääomasta tai sillä on välittömästi tai välillisesti yli puolet toisen osapuolen kaikkien osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä. Lisäksi osapuolella on määräysvalta toisessa osapuolella, jos sillä on oikeus nimittää yli puolet jäsenistä toisen yhteisön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen tai sitä johdetaan yhteisesti toisen osapuolen kanssa tai se muutoin voi tosiasiallisesti käyttää määräysvaltaa toisessa osapuolella. Osapuolilla tarkoitetaan verohallinnon ohjeen mukaan koron maksajaa ja korkomenoa vastaavan tulon tosiasiallista edunsaajaa.¹⁰

2.4 Safe harbour -säännös

Safe harbour -säännöksellä tarkoitetaan niin sanottua ”turvasatamaa” ja korkovähennysrajoituksen osalta Suomen verolainsäädännössä on säädetty, että 3 000 000 euron rajaan asti ulkoiset nettokorkomenot ovat vähennettävissä, jos muille kuin konserniyhteyspuolille suoritettut nettokorkomenot ylittävät laskennallisen rajan (25% EBITD:sta). Euroopan komission antamassa direktiiviehdotuksessa asetettiin safe harbour -säännös 1 miljoonaan euroon ulkoisten nettokorkomenojen osalta ja perusteena oli helpottaa niiden yritysten velvoitteita, jotka eivät ole riski veropohjan rapeutumiselle.¹¹ EVL:n mukaan verovelvollinen saa vähentää muille kuin konserniyhteyspuolille maksettuja nettokorkomenoja enintään 3 miljoonan euron rajaan saakka. Raja on huomattavasti Veronkiertodirektiivin rajaa korkeampi ja 3 miljoonan euron rajaa sovelletaan, jos ulkoisten nettokorkomenojen määrä ylittää 25%:n EBITD:sta lasketun rajan. Eli lainkäyttäjä voi luottaa siihen, että hän saa vähentää ulkoisia nettokorkomenoja vähintään 3 miljoonaa euroa korkovähennyksenä, vaikka 3 miljoonan euron raja ylittyisikin. 500 000 euron rajan

¹⁰ Verohallinto 2019

¹¹ Euroopan komissio 2016

osalta näin ei ole ja tällaisessa tilanteessa verovelvollinen ei saa vähentää sisäisiä nettokorkomenoja lainkaan.¹²

2.5 Konserniavustus tulonsiirtokeinona

Konserniavustus on vastikkeeton suoritus konserniin kuuluvien osakeyhtiöiden tai osuuskuntien välillä. Konserniavustus on saajalleen veronalaista tuloa ja antajalleen vähennyskelpoinen meno. Konsernin sisällä avustusta voidaan antaa sekä sisaryritysten välillä että emoyhtiön ja tytäryhtiön välillä. Konserniavustuksista on annettava verovuosikohtaisesti tiedot veroilmoituksessa. Konserniavustusjärjestelmän taustalla on ajatus, että konsernia pystytään hallinnoimaan niin, että se olisi ikään kuin yksi yritys. Verojärjestelmän neutraliteettitavoitteen mukaan yhtiöille tarjotaan mahdollisuus vapaaseen organisoitumismalliin ilman verotuksellista kustannusta tai muuta haittaa.¹³

Konserniavustuslaissa on kuusi ehtoa, joiden täytyessä konserniavustus on verotuksessa vähennyskelpoinen. Ensinnäkin avustuksen antajan ja saajan täytyy harjoittaa liiketoimintaa tai avustus on liiketoiminnan harjoittamista varten. Molempien antajan ja saajan täytyy myös olla kotimaisia osakeyhtiöitä tai osuuskuntia. Yhtiöt eivät saa olla talletuspankkeja tai luotto-, vakuutus- ja eläkelaitoksia. Emoyhtiön tulee myös omistaa yksin tai yhdessä useamman tytäryhtiön kanssa vähintään yhdeksän kymmenesosaa tytäryhtiön osakepääomasta tai osuuksista. Tilikausien on täytyntä kestää koko verovuoden ja lisäksi niiden tarvitsee päättyä samanaikaisesti. Konserniavustus ei saa ylittää antajan elinkeinotoiminnan tulosta ennen konserniavustuksia. Avustukset täytyvät näkyä molempien kirjanpidossa ja ne

¹² HE 150/2018 vp: 10

¹³ Kukkonen (2016): 151

käsitellään verotuksessa antajan osalta vähennyskelpoisena kuluna ja saajan veronalaisena tulona.

KHO 2007:92 koski Konserniavustuslain vaatimusta siitä, että antajan ja saajan tulee olla kotimaisia osakeyhtiöitä tai osuuskuntia. Tapauksessa Suomessa yleisesti verovelvollinen yhtiö haki ennakkoratkaisuhakemuksessa päätöstä koskien Isossa-Britanniassa toimivaa alakonsernin yhtiötä, jolla on aikaisempina vuosina kertyneitä tappioita. Suomessa toimiva K Oy suunnitteli antavansa konserniavustuksen alakonserni yhtiö K Energy Ltd:lle, joka toimii Isossa-Britanniassa. Avustus perustui tuloon kaupasta. Ennakkoratkaisussa katsottiin, että K Oy:n antama avustus ei ole Konserniavustuslain 3 §:n mukainen konserniavustus. Perusteluna tälle oli muun muassa se, ettei K Energy Ltd harjoita Suomessa elinkeinotoimintaa. KHO katsoi, ettei Konserniavustuslain vaatimus yhteisöjen kotimaisuudesta ole SEUT 43 artiklan (nykyinen SEUT 49 artikla) vastainen ja K Oy ei siis voi antaa K Energy Ltd:lle konserniavustusta. Edellä mainittu kotimaisuuden vaatimus estää konserniavustuksen käytön aggressiivisessa verosuunnittelussa. Suomessa on korkeampi yhteisöverokanta suhteessa haitallista verokilpailua käyviin maihin, joten yrityksellä ei ole intressiä verosuunnittelumielessä siirtää voittoja Suomeen.¹⁴ Suomesta siirtämällä voittoja muualle olisi taas mahdollista saada veroetuja, mutta konserniavustuksella sitä ei voi kuitenkaan tehdä, joten voitonsiirrossa yrityksillä on käytössä muita keinoja, kuten hybridijärjestelyt.

¹⁴ Finnwatch 2016: 25

3 Korkomeno ja korkotulo

3.1 Yleistä koron määritelmästä

Korolla tarkoitetaan yleisesti ottaen lainasta maksettavaa korvausta lainanantajalle siltä ajalta, kun lainattava rahasumma ei ole lainanantajan käytössä. Korko määritellään usein myös tiettyinä prosenttina velan pääomasta. Korkoa voidaan Anderssonin ja Penttilän mukaan pitää velkojien osana yrityksen voitosta, koska ellei yritys tuota positiivista tulosta, ei yritykselle jää katetta mistä voisi osinkoja ja korkoa maksaa.¹⁵ Vero-oikeudessa koron on katsottu muodostuvan perinteisen tavan mukaan ja jotta suoritusta voidaan käsitellä korkona, on tiettyjen muodollisten seikkojen täytyttävä. Tämän perinteisen lähtökohdan mukaan koron syntyminen edellyttää velkasuhdetta ja koron maksajan tulee olla velkasuhteessa eli näin osapuolena. Velkasuhteen yksi keskeinen piirre on takaisinmaksuvelvollisuus. Kansallisessa lainsäädännössä on nykyisin tarkemmin säännelty ne velkojen korkomenot ja taloudelliset suoritukset, joita verotuksessa pidetään korkona. Suorituksia tulee kuitenkin katsoa aina tapauskohtaisesti ja todellisen sisällön perusteella arvioida onko suoritus korkoa ja täten korkorajoitussäännöksen piirissä. Esimerkiksi viivästyskorkoa ei voida pitää vähennyskelpoisena korkona, koska se ei ole tuloverotuksessa veronalaista tuloa.

Ennen vuoden 2019 lainmuutosta yleistä koron käsitettä ei ollut Suomen verolainsäädännössä määritelty, vaan oikeus- ja verotuskäytännössä tulkittiin tulkintalinjaukset ja tapauskohtaiset seikat huomioon ottaen oliko suoritukset käsiteltävä korkona tai muuna suorituksena. Ennen uudistusta lakiin ei otettu korkoa määrittelevää momenttia ja EVL 18.1 §:n 2 kohdassa säädettiin vähennyskelpoiseksi elinkeinotoiminnasta johtuneen velan korko, myös silloin, kun korko riippui yrityksen tuloksesta. Hallitus totesi esityksessään HE 150/2018 vp, ettei Suomen lainsäädäntöä

¹⁵ Andersson 2014

tarvinnut päivittää korkojen osalta, mutta rahoituksen hankintaan liittyvät suoritukset tuli huomioida, koska lainsäädäntö oli tältä osin Veronkiertodirektiiviä lievempi. Koska Suomen suppeampaa korkokäsitettä oli laajennettava vastaamaan direktiivin vaatimuksia, vuonna 2019 EVL:ään lisättiin koron määritelmä, joka vastaa Veronkiertodirektiivin määritelmää:

”Korkomenolla ja korkotulolla tarkoitetaan tässä pykälässä korkoa ja sitä vastaavia muita suorituksia, jotka ovat korvausta vieraasta pääomasta sekä rahoituksen hankinnan yhteydessä kertyviä suorituksia.”

Eli EVL 18 a §:n 2 momentissa (1237/2018) määritellään korkotulo ja korkomeno siten, että ne tarkoittavat korkoa ja sitä vastaavia muita suorituksia, jotka ovat korvausta vieraasta pääomasta sekä rahoituksen hankinnan yhteydessä kertyviä suorituksia. Näin EVL:n mukainen koron käsite sisältää myös muut vieraan pääoman menot. Siten varsinaisen koron lisäksi myös vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan yhteydessä kertyviin suorituksiin sovelletaan korkorajoitussäännöstä, jota ei verotus- ja oikeuskäytännössä aikaisemmin pidetty korkona. Rahoituksen hankinnan yhteydessä kertyviä suorituksia ovat lainanottoon liittyvät liitännäiskulut ja suoritukset. Myös laina-aikaiset kulut ja palkkiot kuuluvat näihin suorituksiin. Korkovähennysoikeuden rajoittaminen koskee nettokorkomenoja eli suoritettujen korkomenojen ja korkotulojen erotusta. Rajoittaminen on myös osin erilaista konserniyhteydessä olevalla osapuolella maksetusta nettokorkomenoista kuin ulkopuoliselle maksetuista nettokorkomenoista, joten nettokorkomenot tulee eritellä sisäisiin ja ulkoisiin nettokorkomenoihin. Veronkiertodirektiivissä on määritely myös esimerkkiluettelo suorituksista, joita voidaan kansallisessa lainsäädännössä käsitellä korkoina korkovähennysrajoitusta sovellettaessa. Suoritukset tulee kuitenkin aina käsitellä tapauskohtaisesti, koska koronkäsitteen sananmuoto on jätetty varsin avoimeksi lainsäädännössä.

3.2 Koron käsite oikeuskäytännössä

Oikeuskäytännössä on ajan saatossa tullut esiin lukuisia tilanteita, joissa on mietitty, onko kyseessä oleva meno korkoa vai ei. Seuraavassa käsitellään lyhyesti kertaluontoista korvausta, leasing-korvausta ja ikuisia lainoja.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että velan syntyhetkellä sovittua kertaluontoista korvausta voidaan pitää korkona. Korkein hallinto-oikeus katsoi vuosikirjapäätöksessään KHO 01.03.1999/330, että obligaatiolainan emissiotappio katsotaan koroksi. Tapauksessa yhtiö oli laskenut liikkeelle 300 000 000 Tanskan kruunun suuruisen obligaatiolainan pankin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti. Emissiokurssi oli 98,3% eli lainamäärää maksetaan 1,7% vähemmän nimellisarvosta. Pankin kanssa oli sovittu erikseen sille maksettavasta korvauksen määrästä lainan liikkeelle laskemisesta. KHO katsoi, että emissiotappio ei ole korvausta lainan liikkeeseen laskemisesta aiheutuvista kuluista ja alikurssista johtuva määrä oli verrattavissa tosiasialliseen korkoon ja se tuli elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 23 §:ssä kerrotulla tavalla jaksottaa laina-aikana päättyvien tilikausien kuluksi.

Leasing-järjestelyllä tarkoitetaan jonkin hyödykkeen vuokraamista ja se on usein taloudellisesti järkevä vaihtoehto suoralle omistamiselle, erityisesti jos hyödyke on kallis ja sitoo paljon pääomaa. Leasing-järjestely ei kuitenkaan aina eroa kovinkaan paljon hyödykkeen omistamisesta esimerkiksi kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa, koska järjestelyn voidaan katsoa taloudellisen sisällön puolesta vastaavan omistamista. Verotuksessa leasingsopimuksesta aiheutuvien suoritusten voidaan katsoa olevan joko korkoa tai vuokraa. Tapauksessa KVL:2013/15 yhtiö myi omistamansa kiinteistösaakeyhtiön osakkeet rahoittajalle ja teki kiinteistösaakeyhtiön vuokrasopimuksen tiloihin 10 vuoden ajaksi. Sopimuksessa oli ehto, jonka mukaan yhtiö lunastaa osakkeet takaisin viimeistään 10 vuoden ja aikaisintaan 3 vuoden kuluttua. KVL

katsoi, että tilojen käyttöoikeudesta maksetut maksut ovat verotuksessa vähennyskelpoisia vuokramenoja ja että leasingmaksut eivät ole EVL 18 a §:ssä tarkoitettuja korkosuorituksia. Näin ollen sale and leaseback -järjestelyn maksuja ei siis pidetä korkorajoitussäännöstä sovellettaessa korkona.

Yritykset voivat laskea liikkeelle myös ikuisia lainoja, joita kutsutaan perpetuaaliksi. Ikuisen lainan velkapääomalle ei ole lainaehdoissa määrätty takaisinmaksupäivää, mutta lainaehdoissa on usein kuitenkin takaisinmaksua koskevia ehtoja. Ikuisen lainan merkitsijällä ei ole oikeuksia yhtiön suhteen ja lainasta maksetaan normaalisti korkoa. Koska lainasta on erotettavissa usein korkoelementti, käsitellään ikuisille lainoille maksettua korkoa verotuksessa korkona, vaikka takaisinmaksuvelvollisuus ei ole täysin näytettävissä.

4 Asuntosijoittaminen suomessa

4.1 Vuokra-asumisen suosion kasvu

Suomessa enemmistö kansalaisista asuu omistusasunnossa ja omistusasuntoa on pidetty hyvänä sijoitusmuotona asuntojen arvonnousun vuoksi. Vuokra-asunnoissa asumisen suosio on kuitenkin kasvanut ja vuonna 2017 vuokralla asuvien asuntokuntien osuus oli 32% kaikista asuntokunnista.¹⁶ Vuokra-asunnoissa asumisen suosion kasvuun on monia syitä. Pellervon taloustutkimuksen mukaan muun muassa monipuolistunut asuntojen tarjonta, muuttuneet asuntomieltymykset sekä taloudelliset syyt ovat lisänneet vuokra-asumisen suosiota. Pienituloisten joukossa vuokralla asuminen on yleisempää kuin suurituloisten, koska omistusasunto vaatii ostajalta etenkin pääkaupunkiseudulla varallisuutta.

Nykyään myös sijoittamisen suosio on kasvanut merkittävästi Suomessa. Klaus Nurmi toteaa Helsingin uutisten artikkelissa:

”Suhtautuminen sijoittamiseen on muuttunut selvästi myönteisemmäksi kahdessakymmenessä vuodessa. Vaikka osakesijoittaminen sisältää riskejä, 62% suomalaisista katsoo sen erinomaiseksi keinoksi lisätä sekä kansalaisten että koko kansantalouden vaurautta, ilmenee Elinkeinoelämän valtuuskunnan (Eva) tutkimuksesta.”¹⁷

Suomessa osakesijoittamisen suosio ei ole vielä yhtä suurta kuin esimerkiksi Ruotsissa ja Tanskassa, jossa valtiot myös ohjaavat verotuksella kansalaisia osakesijoittamisen

¹⁶ PTT 2019

¹⁷ Nurmi 2020

pariin. Suomessa kuitenkin tuli vuoden 2020 alussa osakesäästötili mahdolliseksi ja sen voidaan olettaa kasvattavan osakesäästämisen suosiota entisestään. Osakkeisiin sijoittamisen voi aloittaa käytännössä, vaikka yhdellä eurolla ja enää ei nähdä omistusasuntoa ainoana sijoitusmuotona. Tämä voi tulevaisuudessa nostaa vuokra-asunnoissa asumisen suosiota.

| | 1990 | 2000 | 2010 | 2016 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|--------------------|--------------------|
| Asunnot yhteensä, tuhatta | 2 210 | 2 512 | 2 808 | 2 968 | 3 003 |
| Omistusasunto, % | 66,8 | 58,1 | 59,2 | 57,3 | 56,8 |
| Vuokra-asunto ¹⁾ , % | 24,7 | 30,8 | 29,3 | ²⁾ 31,2 | ²⁾ 31,7 |
| Asumisoikeusasunto, % | . | 1,0 | 1,3 | 1,5 | 1,5 |
| Muu hallintaperuste tai tuntematon, % | 8,4 | 10,1 | 10,3 | 10,0 | 9,9 |
| Pinta-ala asuntoa kohti, m ² | 74,4 | 76,5 | 79,5 | 79,9 | 79,8 |
| Pinta-ala henkilöä kohti, m ² | 31,4 | 35,3 | 39,1 | 40,3 | 40,5 |
| Ahtaasti asuvia ³⁾ , % | 30,4 | 23,7 | 17,9 | 17,4 | 17,2 |

Kuva 2. Asunnot ja asuinolot (Tilastokeskus 2018)

Kuva 2 näyttää vuodesta 1990 vuoteen 2017 omistus- ja vuokra-asuntojen osuuden prosentteina. Kuvasta voidaan päätellä, että omistusasunnoissa on laskeva trendi. Tilalle on tullut vuokra-asuntoja sekä esimerkiksi uutena muotona asumisoikeusasunto vuodesta 2000. Ahtaasti asuvien osuus on pienentynyt, mitä voidaan pitää erikoisena, koska kuitenkin kaupungistuminen on yleistynyt. Tätä voi osin selittää se, että pinta-ala asuntoa kohden on kasvanut noin 5 neliöllä vuodesta 1990 vuoteen 2017.

Vuokra-asumisen hyvänä puolena on vuokralaisen kannalta se, että se on suhteellisen riskitöntä eikä sido vuokralaisen muuta omaisuutta. Vuokra-asuminen ei kerrytä varallisuutta, mutta vuokralaisen ei tarvitse kantaa riskejä esimerkiksi yllättävistä vesivahingoista tai kalliista putkiremonttikustannuksista. Vaikka omistusasunto kerryttää varallisuutta, joutuu asentosijoittaja kuitenkin maksamaan

luovutusvoittoveroa ja varainsiirtoveroa asunnon kaupan yhteydessä. Asuntosijoittajan ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa, jos hän on asunut asunnossa vakituisesti yli kaksi vuotta.¹⁸ Kasvukeskuksissa on jo vuokra-asunnoista pulaa ja tällä hetkellä ongelmana on riittävän vuokra-asuntojen määrän turvaaminen kasvukeskuksissa. Merkittävin vuokra-asuntojen tarjonta muodostuu yksityistenhenkilöiden omistamista asunnoista yhdessä valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen kanssa¹⁹. Koska vuokra-asunnoista on pulaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, kuukausittaiset neliövuokrat ovat kasvaneet viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana noin 10€/m²/kk. Erityisesti yksiöiden hinnat ovat nousseet Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Juhana Brotherus pohtii tilannetta Helsingin Sanomille annetussa haastattelussa seuraavasti:

”Ensiasunnon ostajat etsivät tyypillisesti pientä yksiötä Helsingin keskustasta tai kantakaupungista hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Tällaiset asunnot ovat päätyneet viime vuosina sijoittajien salkkuihin, koska he voivat olla liikkeissään nopeampia kuin itselleen asuntoa etsivät.”²⁰

Kuitenkin kasvukeskusten ulkopuolella hinnat ovat laskeneet sekä vuokrissa että asunnoissa. Pääkaupunkiseudulla on huomattavia eroja omistus- ja vuokra-asumisen välillä. Vuonna 2017 Helsingissä 49,2%, Espoossa 38,7%, Vantaalla 37,4% ja Kauniaisissa 29% väestöstä asui vuokra-asunnossa. Helsingissä vuokralla asuminen on siis yleisempää kuin muualla pk-seudulla.

Kuva 3 kuvaa keskimääräisten vuokrien hintakehitystä per neliö vuodesta 1990 vuoteen 2017. Kuvasta huomataan, että aravahuoneistot sekä vapaarahoitteiset asunnot ovat noin kolminkertaistaneet hintansa per neliö.

¹⁸ Bäckgren 2019

¹⁹ Juntto 2010: 5

²⁰ Bäckgren 2019

| | Aravahuoneistot | Vapaarahoitteiset asunnot | Kaikki vuokra-asunnot |
|------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | €/m²/kk | | |
| 1990 | 3,91 | 4,33 | 4,14 |
| 2000 | 6,39 | 7,67 | 7,10 |
| 2001 | 6,64 | 7,99 | 7,42 |
| 2002 | 6,92 | 8,21 | 7,66 |
| 2003 | 7,16 | 8,50 | 7,94 |
| 2004 | 7,37 | 8,60 | 8,07 |
| 2005 | 7,54 | 8,81 | 8,27 |
| 2006 | 7,68 | 8,93 | 8,37 |
| 2007 | 7,96 | 9,35 | 8,72 |
| 2008 | 8,38 | 9,73 | 9,04 |
| 2009 | 8,93 | 10,07 | 9,48 |
| 2010 | 9,28 | 10,40 | 9,86 |
| 2011 | 9,90 | 11,54 | 10,79 |
| 2012 | 10,25 | 11,98 | 11,19 |
| 2013 | 10,64 | 12,43 | 11,61 |
| 2014 | 10,96 | 12,84 | 11,98 |
| 2015 | 11,21 | 13,30 | 12,34 |
| 2016 | 11,38 | 13,65 | 12,61 |
| 2017 | 11,53 | 13,88 | 12,80 |

Kuva 3. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1990-2017 (Tilastokeskus)

4.2 Asuntosijoittamisen verotus

Asuntosijoittamisessa yksityishenkilö tai yhtiö hankkii asunnon ja vuokraa sen eteenpäin vuokralaiselle. Sijoittaja saa asunnosta vuokratuottoa ja hyötyy mahdollisesta sijoitusasunnon arvonnoususta. Vuokratuotosta vähennetään asunto-osakkeeseen kuuluvat vastikkeet, korot ja verot, jotta saadaan verotettava nettotuotto. Yksityishenkilön veroprosentti on 30.000 euroon asti 30% ja 30.000 euroa ylittävältä osalta 34% pääomatulon kohdalla. Yhteisöt maksavat veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksena laskettavasta voitosta 20% yhteisöveroa. Prosenteista voisi päätellä, että yksityishenkilöiden kannattaisi yhtiöittää asuntosijoitustoiminta, mutta yhtiölle esimerkiksi lainan saanti on vaikeampaa ja lainaajat monesti lyhempiä kuin yksityisellä henkilöllä. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta on monelle piensijoittajalle ajankohtaista toiminnan laajentuessa. Osakeyhtiön kautta sijoittaminen tuo monesti verotuksellisia hyötyjä, kuten hyötyjä esimerkiksi huojennetun osingonmaksun kautta.

4.3 Asuntosijoitusyhtiöiden rahoituskulut

Suomessa toimii muutama suuri asuntosijoitusyhtiö. Kaksi suurinta toimijaa ovat SATO Oyj ja Kojamo Oyj. Kojamo Oyj:n konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto vuonna 2019 oli 375,3 miljoonaa euroa ja SATO Oyj:n vastaava liikevaihto oli 295,5 miljoonaa euroa.²¹ SATO Oyj:n korkokulut ja muut rahoituskulut olivat kyseisenä vuonna -59 miljoonaa euroa, joista saman konsernin yrityksille oli 0 euroa ja muille -59 miljoonaa euroa. Vuonna 2018 SATO Oyj:n korkokulut ja muut rahoituskulut olivat saman konsernin yrityksille -5,6 miljoonaa euroa ja muille -43,6 miljoonaa euroa. Kojamo Oyj:n rahoituskulut kyseisenä vuonna olivat -49,2 miljoonaa euroa. Kojamo Oyj:n korkokulujen jakoa saman konsernin yrityksille ja muille ei ollut saatavilla tilinpäätöksessä. Mielenkiintoinen havainto tilinpäätöksistä on Kojamo Oyj:n

²¹ SATO Oyj 2020b

käyttökatteen muutos tilinpäätöksessä vuodesta 2018. Kojamo Oyj:n tilinpäätöksestä voi lukea, että vuonna 2018 yrityksen käyttökate oli 325,1 miljoonaa euroa. Vuonna 2019 käyttökate oli 1.083,1 miljoonaa euroa ja muutosta vuoteen 2018 oli huimat 232,2%. Kojamo Oyj:n voitto ennen veroja kasvoi 762,2 miljoonaa euroa vuodesta 2018, koska voitto sisälsi 801,4 miljoonan euron nettovoiton sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Tämä tarkoittaa huomattavaa eroa myös korkovähennysten rajoitukseen, koska se lasketaan prosentuaalisesti oikaisusta elinkeinotoiminnan tuloksesta. Arvostamisesta käypään arvoon on myös olemassa tasevertailuun liittyen keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu KVL 2019/19. Tapauksessa B Oy toimi konsernin emoyhtiönä ja omisti Kiinteistö Oy A:n koko osakekannan. Kiinteistö Oy A:n taseessa kiinteistöt oli arvostettu kirjanpitolain 5 luvun 5 §:n mukaisesti hankintamenoon, kun taas B Oy:n konsernitilinpäätöksen taseessa kiinteistö oli arvostettu käypään arvoon. KVL katsoi, että jos Kiinteistö Oy A arvosti tasevertailua varten laadittavassa taseessaan kiinteistöt kirjanpitolain 5 luvun 2 b §:n mukaisesti käypään arvoon, oli molemmat taseet arvostettu samaa säännöstöä käyttäen ja täten tasevertailua oli yrityksen mahdollista käyttää vapautuakseen korkovähennys rajoituksista.

Kojamo Oyj:n ja SATO Oyj:n tilinpäätöksistä voidaan huomata, että korkeat rahoituskulut ovat alalle tyypillisiä ja korkovähennysten rajoituksen lisäämistä voidaan tämän vuoksi pitää merkittävänä asiana isoissa asuntosijoitusyhtiöissä.²² Hallituksen esityksessäkin on todettu seuraavaa:

”Kokonaisuutena tarkastellen, rajoituksen vaikutukset voivat ilmetä esimerkiksi kiinteistötoimialan ja kiinteistösijoittamisen kannattavuuden ja kiinnostavuuden heikentymisenä, vuokrien nousuna ja kiinteistötoimialan kehityksen heikentymisenä.”²³

²² Kojamo Oyj 2020 ja SATO Oyj 2020B

²³ HE 150/2018 vp

5 Korkovähennysoikeuden sääntelyn taustaa

5.1 Verosuunnittelu, veron välttäminen ja veronkiertäminen

Termejä veronkierto ja verosuunnittelu käytetään välillä yleisesti ja osin väärinkin tarkoittamaan samaa asiaa ja kuvaamaan erilaisia verojen välttelypyrkimyksiä. Tiedotusvälineissä molemmat termit usein yhdistetään kriminalisoituun toimintaan. Tuloverojärjestelmille on tyypillistä, että ne syntyvät erilaisten veropoliittisten ja poliittisten tavoitteiden kompromissina²⁴. Tämän takia erityisesti rajakohtiin syntyy mahdollisuuksia, joita verovelvollinen pyrkii verosuunnittelulla hyödyntämään. Verosuunnittelu tarkoittaa nimensä mukaisesti laillista toimintaa, jolla pyritään suunnittelemaan yrityksen toiminta niin, että yritys hyödyntää lainsäätäjän luomat mahdollisuudet veroihin liittyen niin, että yritys minimoi maksamansa verot.²⁵ Verosuunnittelu on toisin sanoen veroseuraamusten ennakoitua, jonka tavoitteena on verojen optimointi. Verosuunnittelun ja veronkiertämisen raja on hyvin häilyvä ja vaikeasti määriteltävissä ja tätä rajanvetoa on pidetty yhtenä vaikeimmista osa-alueista vero-oikeudessa niin teoriassa kuin käytännössäkin.²⁶

VML 28 §:ssä määritellään termi veronkiertäminen. Pykälän ensimmäisessä momentissa on todettu seuraavasti:

"Jos jollekin olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen oikeudellinen muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, on verotusta toimitettaessa meneteltävä niin kuin asiassa olisi käytetty oikeata muotoa. Jos kauppahinta, muu vastike tai suoritus aika on kauppa- tai muussa sopimuksessa

²⁴ Knuutinen 2012: 3

²⁵ Malmgren 2014:4

²⁶ Verohallinto 2016

määrätty taikka muuhun toimenpiteeseen on ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin, voidaan verotettava tulo ja omaisuus arvioida."

Veronkiertämisessä toimitaan siis lainsäädännön tarkoituksen vastaisesti. Veron välttäminen on puolestaan toimintaa, jossa verovelvollinen pienentää verovelvollisuutta. Tällaiset toimet vaikuttavat valtioiden verotuottoihin. Veron välttäminen ei ole sinänsä laitonta toimintaa, mutta toimet ovat ristiriidassa lainsäädännön tarkoituksen kanssa ja täten se voidaan tulkita laittomaksi. Veron välttäminen on veronkierron ja verosuunnittelun välimaastossa.²⁷ Veron välttäminen on lähellä aggressiivista verosuunnittelua, joka sinänsä ei ole laitonta, mutta jonka mukaiset toimet ovat usein ristiriidassa lainsäädännön tarkoituksen kanssa, kuten veron välttelyssäkin.

Rikoslain 29 luvun 1 pykälässä on määritetty termi veropetos. Veropetos on lain vastaista toimintaa ja siitä tuomitaan rikkoja sakkoihin tai enintään kahdeksi vuodeksi vankeuteen. Veropetos eroaa veronkiertämisestä siten, että veropetoksessa verovelvollinen salaa verovelvollisuuteen vaikuttavaa informaatiota. Veronkiertotilanteissa monesti esitetty informaatio on oikeaa, mutta usein ratkaisuvaatimus ei ole vero-oikeudellisesti hyväksyttävää.²⁸

Verosuunnittelu on siis pääsääntöisesti hyväksyttävää toimintaa. Yritysverotuksen korkovähennys on yksi verosuunnitteluinstrumenteista ja sen on nähty olevan yksi syy valtioiden veropohjan rappeutumiseen. Korkovähennysten avulla on aikaisemmin ollut mahdollista siirtää tuloja pienemmän veroprosentin maihin ja näin kiertää

²⁷ Malmgren 2014: 225

²⁸ Knuutinen 2020: 30

veronmaksua. Tästä syystä korkovähennyksien määrään on alettu kiinnittämään enemmän huomiota EU:n toimesta, mitä kuvataan tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

5.2 Korkovähennysoikeuden rajoittaminen EU:ssa ja sen vaikutus

Suomen lainsäädäntöön

EU:n yksi tärkeimmistä tarkoituksista on luoda yhteiset sisämarkkinat jäsenmaille Euroopan kilpailukyvyyn varmistamiseksi globaaleilla markkinoilla. EU:n sisämarkkinoilla ei tulisi olla sisäisiä rajoja ja pääomilla tulisi olla vapaa liikkuvuus. SEUT:ssa todetaan, että jokaisella jäsenvaltiolla on oikeus päättää itse verotuksen tasosta ja pääosin veropohjasta, mikä on hieman ristiriidassa yhteisten sisämarkkina tavoitteiden kanssa ja tämä luo jäsenmaiden välille verokilpailua. EU pyrkii kuitenkin puuttumaan tilanteisiin, jossa verotus voi vaikuttaa olennaisesti sisämarkkinoiden toimivuuteen ja näin se on tehnyt esimerkiksi korkovähennysten kohdalla.²⁹

Nykyisessä globaalissa taloudessa on myös tärkeää, että EU huolehtii jäsenmaiden tasavertaisista lähtökohdista verokilpailussa. Kansainvälisellä verokilpailulla tarkoitetaan tilannetta, jossa valtiot houkuttelevat yrityksiä ja pääomia alemmilla verokannoilla ja huojennuksilla³⁰. Varmistaakseen tasavertaiset lähtökohdat EU pyrkii yhtenäistämään jäsenvaltioiden lainsäädäntöä. Yritykset voivat siirtää, ja siirtävätkin, toimintonsa alhaisimpien verokantojen maihin, koska hyötyvät tästä taloudellisesti. Raja verosuunnittelun ja veronkierron välillä on hyvin häilyvä, esimerkiksi jos yritys pyrkii keinotekoisilla yritys- ja rahoitusratkaisuilla siirtämään voittoja alhaisempien verokantojen maihin ja näin toimimaan lain tarkoituksen vastaisesti. Vaikka valtio saa alemmilla verokannoilla ja huojennuksilla vähemmän verotuloja per yritys, niin monen

²⁹ Myrsky 2013: 280

³⁰ Myrsky 2013: 279

yrityksen siirtyessä valtion tuloverotuksen piiriin yritysten verotuloista muodostuu usein kokonaisuudessaan suurempi summa kuin ilman huojennuksia. Tämä aiheuttaa vääjäämättä tilanteen, jossa ilman EU:n puuttumista EU:n jäsenvaltioiden välille syntyy verokilpailua ja verokannat pienenevät.

Verosuunnittelulla tarkoitetaan yritysten eri toimintavaihtoehtojen veroseuraamusten vertailua veron määrään nähden.³¹ Yritykset eivät välttämättä valitse sitä toimintavaihtoehtoa, mistä muodostuu pienin veron määrä, sillä muutkin intressit kuin veron määrä vaikuttavat verosuunnittelussa. Verokilpailu vaikuttaa myös korkeasti koulutettujen henkilöiden päätöksiin työskennellä kyseisessä valtiossa ja luo valtioille paineita alentaa tällaisten haluttujen henkilöiden tuloverotusta³². Eri maiden tuloverojärjestelmät syntyvät eri tekijöiden kompromissina ja niihin vaikuttavat valtion sen hetkiset veropoliittiset ja poliittiset intressit³³. Euroopan yhteisöön kuulumisen vaikuttaa kuitenkin jäsenmaissa siten, että esimerkiksi Suomessa sovellettavaan oikeuteen vaikuttavat myös sekä EU-oikeus että EU:n direktiivit.

Veronkiertodirektiivissä asetetaan minimintaso korkovähennyksien rajoitukselle jäsenmaiden lainsäädännössä. Jäsenvaltiot eivät siis saa säätää tätä minimirajoitusta löysempää lainsäädäntöä. Veronkiertodirektiivin korkovähennysrajoituksen malli perustuu tuloslaskelmaan ja on tältä osin samanlainen kuin Suomessa aikaisemminkin voimassa ollut malli. Veronkiertodirektiivin mukaan korkovähennysrajoituksen tulee koskea verovelvolliskohtaisesti kaikkia nettokorkomenoja. Suomen lainsäädännössä korkovähennysrajoitus on ennen koskenut vain etuyhteyspuolilta otettujen lainojen nettokorkomenoja vuodesta 2014 alkaen.³⁴ Lainsäädäntöä laajennettiin

³¹ Knuutinen 2020: 26

³² Myrsky 2013: 279

³³ Knuutinen 2012: 3

³⁴ HE 146/2012 vp

Veronkiertodirektiivin mukaisesti vuoden 2019 alusta koskemaan myös ulkopuolisilta otettujen lainojen nettokorkomenoja.³⁵

5.3 BEPS-projekti ja Veronkiertodirektiivi

Veronkiertodirektiivi tai lyhyemmin ATAD I tarkoittaa neuvoston direktiiviä (EU) 2016/1164. Veronkiertodirektiivi on annettu päivämäärällä 12.7.2016 ja sen ajatuksena on estää sisämarkkinoiden toimintaan vaikuttavien veronkiertämisyritysten mahdollisuuksia nykyisiä sääntöjä vahvistamalla. OECD totesi vuonna 2015 raportissaan, että kansainväliset vero-ongelmat eivät ole koskaan olleet niin poliittisesti suosittu aihe, kun se on nykyään ja kansainvälinen verotus on ennen uudistuksia vanhanaikainen.³⁶ Veronkiertodirektiivin korkovähennyksen rajoittaminen pohjautuu ajatukseen estää jäsenvaltioiden veropohjan rapautumista ja voitonsiirtoja alhaisempien verokannan maihin, sekä muutenkin harmonisoida EU:n sisämarkkinoita. OECD totesi vuonna 2013 alkaneen hankkeen (BEPS) vuonna 2016 julkaistussa päivitettyssä loppuraportissa, että ylikansallisten konsernien verosuunnittelussa käytetään enenevässä määrin aggressiivista verosuunnittelua maiden verokantoihin pohjautuen.³⁷ Vierasta pääomaa suositaan konserneissa korkean verokannan maissa ja korkomenojen vähennysoikeutta hyödyntäen pääomia saadaan siirrettyä alhaisempien verokantojen maihin.³⁸ Näin saadaan siis minimoitua konsernin kokonaisverotaakkaa. OECD julkaisi ohjelman perustuen BEPS hankkeeseen ja voitonsiirtoihin puuttuakseen. Ohjelmassa on 15 toimenpidettä yritysveropohjien rapeutumisen ehkäisemiseksi.³⁹

³⁵ Rajamäki 2019

³⁶ OECD (2015): 4

³⁷ OECD (2017): 33

³⁸ OECD (2013a): 13

³⁹ Helminen (2018): 223

Eri mailla on keskenään verosopimuksia siitä, kummalla maalla on verotusoikeus tilanteessa, jossa molemmilla mailla olisi oikeus verottaa samaa tuloa. Verotussopimusten tarkoituksena on siis estää kaksinkertaista verotusta. Tällaisia verosopimuksia on maailmanlaajuisesti yli 3000 kappaletta. BEPS hankkeen 15 toimenpiteestä neljä on vähimmäisvaatimuksia ja näistä kaksi koskee juuri verosopimuksia. Muut kuin vähimmäisvaatimukset ovat raportissa suosituksia ja OECD:n katsomia parhaita käytäntöjä. BEPS-toimenpidesuunnitelmassa oli ehdotuksia liittyen konsernivähennysrajoituksiin. Toimenpidekohdan 4 korkovähennysrajoitus lasketaan tiettyä prosenttiosuutena yhtiön tuloksesta ennen korkoja, veroja, poistoja ja kuoletuksia. Prosenttiosuus voi olla riippuen jäsenmaan päätöksestä 10-30 prosenttia.⁴⁰ Prosenttiosuus voidaan laskea myös EBIT-tunnusluvusta ja se eroaa EBITDA-tunnusluvusta niin, että siinä ei oteta huomioon kuoletuksia ja poistoja. Laskennassa on myös mahdollista laskea prosenttiosuus varojen arvoon perustuen.⁴¹

BEPS-toimenpidesuunnitelmissa mainitaan myös de minimis rajan asettaminen, joka Suomen nykyllä lainsäädännössä on 500 000 euroa, pienen riskin tilanteisiin. Yhtiöt, jotka alittavat tämän rajan, eivät ole korkovähennysrajoitusten vaikutusten alla. BEPS:n ehdotuksissa määriteltiin korko laajan korkokäsitteen mukaan (sisältää myös rahoituksen hankinnasta aiheutuneet kulut). Sekä sisäiset että ulkoiset korkomenot ovat rajoitusten alaisia. BEPS-hankkeen myötä perustettiin ad hoc -ryhmä, joka laati monikansallisen yleissopimuksen voitoin siirron ja veropohjan rapautumisen ehkäisemiseksi perustuen BEPS-toimenpidesuunnitelman ehdotuksiin. Tämä sopimus allekirjoitettiin Pariisissa 7.6.2017.

Korkovähennyksiin liittyen EU pohjautuen BEPS-hankkeen suosituksiin laati Veronkiertodirektiivin. Veronkiertodirektiivi annettiin 12.7.2016. Veronkiertodirektiivin oli tarkoitus puuttua verovelvollisten veron alentamisiin esimerkiksi siirtämällä voittoja

⁴⁰ OECD (2017): 30

⁴¹ OECD (2017): 30

ylisuurilla korkomenoilla alemman verokannan maihin kansainvälisissä konserneissa ja lain tarkoitusten vastaisesti toimimiseen kansallisten verojärjestelmien eroja hyväksi käyttäen. Veronkiertodirektiivissä säädetään minimitaso, jonka jäsenvaltioiden on pantava täytäntöön ja jäsenmaat saavat itse päättää, jos ne haluavat säätää lainsäädäntöä tätä minimitasoa tiukemmin. Jäsenmaiden tuli säätää kansallinen lainsäädäntönsä niin, että se vastaa Veronkiertodirektiivin säännöksissä määriteltyjä minimisäätelyjä viimeistään 1.1.2019 alkaen.

Koska jäsenmaat saavat itse päättää rajoitusten tiukkuudesta minirajoitusten puitteista, riskinä on, että EU:n sisämarkkinat ovat yhä epäyhtenäiset. Hyvänä puolena tässä voidaan katsoa, että jäsenmaat tuntevat omat markkinat parhaiten ja osaavat näin implementoida direktiivin omiin verojärjestelmiin sopiviksi ja vastaamaan EU:n tarkoitusta direktiivin taustalla. Direktiivissä korkovähennysrajoitus lasketaan prosenttiperusteisen säännön osalta 30 prosentin osuutena, mutta Suomen lainsäädännössä raja on tiukempi (25 prosenttia).⁴² Direktiivissä myös säädetään, että jäsenvaltiot saavat päättää turvasatasäännöksestä ja valtiot voivat myöntää oikeuden vähentää nettokorkomenoja enintään 3 miljoonaa euroa, vaikka prosenttiperusteinen enimmäismäärä alittaisi tämän määrän. Suomessa on näin tehty ulkoisten nettokorkomenojen osalta.

5.4 Verosuunnittelun rajoittaminen Suomessa

Suomi pyrkii kansallisilla toimillaan turvaamaan verotulojen jatkumisen ja tästä syystä esimerkiksi korkovähennysten rajoitusta on tiukennettu rajoitusten muodossa Veronkiertodirektiiviin verrattuna ja laajennettu koskemaan useampaa verovelvollista, esimerkiksi ottamalla ulkoiset nettokorkomenot rajoitusten piiriin. Valtion tulee

⁴² EVL 18 a §

verotuottoja turvatakseen miettiä mihin toimenpiteisiin se haluaa puuttua, ja mitkä ovat sallittuja veropohjaa pienentäviä toimintoja. Kansainväliset hankkeet, Suomessa erityisesti EU:n hankkeet, tulee ottaa toimenpiteitä mietittäessä huomioon. Yritysten kansainväliseen kilpailukykyyn vaikuttaa myös kansallinen verolainsäädäntö ja kilpailukyvyn turvaamiseksi kansallisen lainsäädännön ei tulisi olla liian tiukkaa verrattuna muiden esimerkiksi EU-valtioiden vastaavaan lainsäädäntöön. Valtion tulee siis miettiä hyvin tarkkaan, kuinka kireäksi se haluaa kansallisen lainsäädännön säätää.

Suomessa veronkierrosta on säädetty VML 28 §:ssä ja EVL 52 h §:ssä sekä osassa muita säännöksiä.⁴³ Knuutinen käyttää kirjassaan verosuunnittelun oikeudelliset ja yhteiskunnalliset rajat termiä tukkia aukkoja näitä muita säännöksiä kuvailleekseen, mikä mielestäni kuvaa hyvin säännösten tarkoituksia. Kuten aikaisemmin tutkielmassa todettiin, että tuloverojärjestelmät syntyvät poliittisten ja veropoliittisten tavoitteiden kompromissina, jää niihin monesti aukkoja, joita yritykset käyttävät omia intressejä ajatellen hyväkseen. Säännökset eivät myöskään useasti jätä tulkitsijalleen harkintavaltaa.

Yksi tällainen erityisnormi on juuri tutkielman aiheena oleva korkovähennysten rajoitusta koskeva sääntely EVL 18 a §:ssä.⁴⁴ Veronkierto määritellään lainsäädännössä VML 28 pykälässä. VML 28 §:n mukaan, jos toimi ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, on verotusta toimittaessa meneteltävä asian toimen varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti. Asian oikeudellista tilaa tulee siis tutkia ja taloudellinen sisältö on tässä apukeino. Ensimmäisen momentin toisessa virkkeessä todetaan, että verotettava tulo tai omaisuus voidaan arvioida, jos toimenpiteeseen on ryhdytty suoritettavan veron vapautumistarkoituksessa. Suoritettavalla verolla tarkoitetaan lain ration mukaan suoritettavaa veroa⁴⁵. Laki on muotoilultaan varsin

⁴³ Knuutinen 2020: 225

⁴⁴ Knuutinen 2020: 225

⁴⁵ Knuutinen 2012: 43

avoin ja jättää näin soveltajalle paljon harkintavaltaa. Oikeuskäytäntö määrittää yleislausekkeen käytännön merkitystä ja oikeuskäytäntöä aiheesta on runsaasti. VML 28.2 §:ssä on määrätty, että verovelvolliselle on annettava mahdollisuus näyttää, että muoto vastaa asian todenmukaista luonnetta tai toimenpidettä ei ole tehty verosta vapautumistarkoituksessa. Todistustaakka on siis verovelvollisella. Veronkiertonormin soveltamistilanteet voi jakaa neljään pääryhmään: (1) oikeudellisen muodon ja taloudellisen sisällön vastaamattomuustilanteet, (2) vaihteittaiset transaktiot eli sarjatoimet, (3) intressinpuutetilanteet ja (4) tavallisuudesta poikkeava hinnoittelu etuyhteystilanteissa (markkinaehtopoikkeamat)⁴⁶.

Veronkiertäminen liittyy verojärjestelmän rakenteisiin ja kielellisiin tulkintoihin. Tästä syystä tyyppitilanteet ovat aina omaan aikakauteen sidonnaisia eli verojärjestelmän muuttuessa muuttuvat myös tyypillisimmät veronkiertotilanteet. Veronkiertotilanteiden kirjo on myös laajentunut uusien taloudellisten ilmiöiden myötä⁴⁷. EVL 52 h §:ssä todetaan, että lain 52 ja 52 a–52 g §:ssä olevia säännöksiä ei sovelleta, jos on ilmeistä, että järjestelyjen yksinomaisena tai yhtenä pääasiallisista tarkoituksista on ollut veronkiertäminen tai välttäminen. Tämä vastaa samaa asiaa, mitä VML 28 §:ssä kerrotaan eli toimien tarkoituksena tulee mieltä ja sitä onko toimi tehty veronkiertämisen tarkoituksessa. Taloudelliset ilmiöt muuttuvat ja lainsäädännön on muututtava niiden mukana. Seuraavassa luvussa tarkemmin käsiteltävä EVL 18 a § (1237/2018) on esimerkiksi osoitus lainsäädännön muuttumisesta taloudellisten ilmiöiden muuttuessa.

⁴⁶ Tikka 1972

⁴⁷ Knuutinen 2012:43

6 Korkovähennysrajoitus tuloverotuksessa

6.1 Korkovähennysoikeus

Korkovähennysoikeudella tarkoitetaan verovelvollisen oikeutta vähentää nettokorkomenoja yrityksen tuloverotuksessa. Elinkeinotoiminnasta johtuneiden velkojen korot ovat vähennyskelpoisia EVL 18 §:n 1 momentin 2 kohdan säännöksen mukaan silloinkin, kun korot riippuvat liikkeen tuloksesta. Kansainvälisesti verotuksen osalta on linjattu, että verotus tapahtuu aina erillisyyhtiöperiaatteen mukaisesti.⁴⁸ Eli ei ole olemassa konserniverotusta, vaan verotus tapahtuu yhtiökohtaisesti. Tämän periaatteen mukaisesti rahoituksen avulla on pystytty verosuunnittelussa ottamaan huomioon eri maiden verokannat ja kokojen avulla siirtää tuloa pienemmän verokannanmaihin. Tällaiset ratkaisut eivät kuitenkaan vaikuta koko konsernin pääomarakenteeseen.

Korko onkin ollut yksi tehokkaimmista verosuunnittelu keinoista ja korkojenvähennysoikeuteen puututaan nykyisin korkovähennysoikeuden rajoituksilla ja niiden taustalla on Veronkiertodirektiivi. EU pyrkii estämään Veronkiertodirektiivillä veron kiertämistä ja aggressiivista verosuunnittelua ja EU:n tahtotila korkovähennysten osalta on ehkäistä jäsenvaltioiden suurista korkomenovähennyksistä johtuva veropohjan rapautuminen.⁴⁹ Veropohja rapautuu, koska yritykset edellä kuvatulla tavalla pyrkivät järjestelemään toimintaansa verosuunnittelulla niin, että verotettava tulo saadaan mahdollisimman pieneksi. Voitonsiirrolla pyritään järjestämään kansainvälisten yritysten osalta verotus niin, että tuotto siirretään paikkoihin, joissa niitä maksetaan mahdollisimman vähän veroa ja tästä seuraa veropohjan rapautuminen.⁵⁰

⁴⁸ Knuutinen 2020: 246

⁴⁹ Euroopan komissio 2016

⁵⁰ Euroopan parlamentti 2015

6.2 Korkovähennysoikeuden rajoittamista koskeva kansallinen sääntely

6.2.1 Kansallinen sääntely ennen vuoden 2019 lainmuutosta

“Tuloverotus on nettotulon verotusta. Tämän vuoksi yrityksen toiminnan rahoittamiseksi otettujen velkojen korot ovat olleet Suomessa samoin kuin muidenkin maiden verojärjestelmissä laajasti vähennyskelpoisia.”⁵¹

Ennen 2019 voimaantullutta lainmuutosta korkojen vähennysoikeuden rajoittamista koski vuonna 2013 voimaan tullut EVL 18 §. Ennen EVL 18 §:n voimaantuloa ei Suomen lainsäädännössä ollut korkovähennysoikeuden rajoittavia säännöksiä, vaan rajoitusoikeutta sääteli vain VML 28 §:n yleinen veronkierto säännös ja VML 31 §:n siirtohinnoittelun oikaisua koskeva säännös.⁵² HE 146/2012 vp:ssä käytiin läpi kansainvälistä tilaa. Huomiota sai se, että monissa maissa oli otettu käyttöön korkovähennysoikeuden rajaavia säännöksiä sekä se, että Suomen veropohjaa heikentävät koron avulla tehtävät verosuunnittelu tilanteet olivat yleistyneet. Tästä syystä etuyhteyksissä olevien velkasuhteessa olevien osapuolien oikeutta korkojen vähennyskelpoisuuteen rajattiin vuodesta 2014 alkaen EVL 18 a §:ssä.⁵³ Laissa oli määritelty, että elinkeinotoiminnasta johtuneen velan korko on ollut vähennyskelpoista, myös silloin kun se riippuu liikkeen tuloksesta, esimerkiksi voittosidonnaisista lainoista maksetut korot.

EVL 18 a §:ssä (983/2012) oli kuitenkin korkorajoitussäännös etuyhteydessä olevien osapuoltenvälillä, minkä mukaan nettokorkomenoja sai vähentää enintään 500.000

⁵¹ Penttilä 2016: 1

⁵² HE 146/2012 vp

⁵³ Knuutinen 2020: 249

euroa, joka on sama summa kuin vuonna 2019 voimaan tullessa rajoituksessa sisäisten nettokorkkomenojen osalta. Yli 500.000 euron rajan ylittävältä osalta laissa oli vielä rajoitus 25%:n määrälle oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta ja tämän rajan ylittävältä osalta oli etuyhteysnettokorkomenoja koskeva maininta. Aikaisemmin korkovähennysoikeutta säädelleet VML 28 §:n yleinen veronkierto säännös ja VML 31 §:n siirtohinnoittelun oikaisua koskeva säännös, jäivät voimaan EVL18 a §:n rinnalle. Muille kuin etuyhteydessä oleville maksettuja nettokorkomenoja ei rajattu lainkaan. Myöskään nettokorkomenojen vähennyskelpoisuutta ei rajattu, jos yritys esitti ns. tasetestin perusteella, että sen omanpääoman suhde tilinpäätöksen mukaiseen taseen loppusummaan on korkeampi tai yhtä suuri kuin vahvistetun konsernitaseen vastaava suhdeluku.

Laissa oli myös määrätty soveltamisalan ulkopuolelle jääviä yrityksiä. Tällaisia yrityksiä olivat muun muassa luottolaitokset, samaan konsolidointiryhmään kuuluvat yritykset, rahoitus- ja vakuutusryhmittymän omistusyhteisöt eikä eläkelaitokset. Korkona laissa pidettiin korvausta vieraasta pääomasta ja korko määritettiin prosenttina velan pääoman ja ajan kulumisen perusteella.⁵⁴ Oikeuskäytäntöä ennen vuonna 2019 tullutta uudistusta oli vähän ja se koski lähinnä tasetestiä ja sitä vapautuiko yritys rajoituksista sen avulla. Esimerkiksi KHO 2015:11 tapaus käsittelee tasetestiä ja sitä voiko yhtiön tilinpäätökseen merkittävä poistoeroa vähennettynä laskennallisella verovelalla katsoa oman pääoman eräksi. KVL oli katsonut, että yritys voi oikaista tilinpäätöstään näin tasevertailua varten. KHO kumosi kuitenkin tämän ja perusteena tälle oli, että säännöksen sanamuodosta ei ollut perusteita poiketa säännöksen tarkoitusta koskevan, hallituksen esityksessä olevan yleisluontoisen maininnan perusteella, kun itse säännöksessä on yksiselitteisesti säädetty siitä, miten tasevertailu tehdään.⁵⁵

⁵⁴ Verohallinto 2014

⁵⁵ Knuutinen 2020: 250

6.2.2 Kansallinen sääntely nykyisin

Suomen aiempi lainsäädäntö ei kaikilta osin vastannut Veronkiertodirektiiviä, vaikkakin lainsäädäntö oli pitkälti samankaltaista Veronkiertodirektiivin kanssa. Veronkiertodirektiiviä vastaavat muutokset tuli toteuttaa kansallisessa lainsäädännössä 31.12.2018 mennessä ja uudistettu EVL tuli sovellettavaksi 1.1.2019 alkaen. Nykyisin kansallisella tasolla elinkeinotoiminnasta johtuneiden velkojen korkojen vähennyskelpoisuutta säännellään EVL 18 §:ssä (1237/2018). EVL 18 a § (1237/2018) rajoittaa EVL 18 b §:ssä säädetyin poikkeuksin korkojen vähennyskelpoisuutta. EVL 18 a § siis uudistettiin ja EVL 18 b § tuli kokonaan uutena lainsäädäntöön Veronkiertodirektiivin seurauksena.

Lainmuutoksessa EVL:ssä on siis säilytetty osa vanhasta säännöksestä ja osin säännöstä on kokonaan muutettu. EVL:n soveltamisalana on edelleen yhteisöt ja henkilöyhtiöt. EVL on siis tältä osin laajempi kuin Veronkiertodirektiivi, jossa soveltamisalana on ainoastaan yhteisöt. Perusteluna EVL:n laajemmalle soveltamisalalle on se, että lakia ei voi täten kiertää oikeusmuodon valinnalla.⁵⁶ EVL:ää myös edelleen sovelletaan verotuksessa sekä voittoa tavoitteleville että voittoa tavoittelemattomille yhteisöille. EVL 18 a §:n mukaiset korkovähennysrajoitukset soveltuvat sekä sisäisiin että ulkoisiin korkomenoihin, mikä poikkeaa vanhasta vuonna 2014 voimaan tulleesta rajoituksesta, joka koski vain sisäisiä nettokorkomenoja. Veronkiertodirektiivissä rajoituksen ulkopuolelle eivät jää konsernin ulkopuolelta otetut lainat, joten sääntelyn soveltamisala oli laajempi Veronkiertodirektiivissä kuin Suomen kansallisella tasolla aikaisemmin. Kuitenkin poiketen Veronkiertodirektiivistä, kansallisessa sääntelyssä on säilynyt erilainen kohtelu sisäisille ja ulkoisille korkomenoille. Tämä näkyy kansallisessa sääntelyssä erisuuruksina rajoituksina sisäisille ja ulkoisille nettokorkomenoille, jos 25%:n rajoitus oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta ylittyy. Veronkiertodirektiivi olisi sallinut

⁵⁶ HE 150/2018 vp

nettokorkomenojen vähentämisen 3 000 000 euroon asti, mutta Suomen lainsäädännössä tätä rajaa sovelletaan vain kolmansille osapuolille maksettujen nettokorkomenojen osalta. Rajoituksista lisää seuraavassa kappaleessa.

6.3 Korkovähennysoikeuden rajoitus tuloverotuksessa

Koron vähennysoikeuden rajoitus koskee nettokorkomenoja uudistuneessa EVL:ssä ja tämä säilyy ennallaan vanhasta säännöksestä. Korkomenoista siis vähennetään korkotulot, jotta saadaan nettokorkomenot. Jos korkotulot ovat suuremmat kuin korkomenot, ei rajoitus tule sovellettavaksi. Koska konserniyhteysosapuolille ja kolmansille ulkopuolisille osapuolille maksettuja nettokorkomenoja rajoitetaan osin eri tavalla, käytetään laskennassa jakoa sisäisiin ja ulkoiisiin korkomenoihin. Pääsääntö korkomenojen vähennyksessä on EVL 18 a §:n 3 momentin mukaan, että verovelvollinen saa vähentää nettokorkomenot aina 500 000 euron rajaan asti. Tämän rajan ylittävät nettokorkomenot ovat vähennyskelvottomia siltä osin kuin nettokorkomenot ylittävät 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta (EBITD). Tulosta oikaistaan lisäämällä siihen verovelvollisen kunkin vuoden vieraan pääoman menot ja poistot⁵⁷. Ulkoiset nettokorkomenot ovat kuitenkin EVL 18 a §:n 4 momentin 1 kohdan mukaan aina vähennyskelpoisia 3 000 000 euroon asti. Samana verovuonna ei voida soveltaa sekä 25 prosentin että 3 000 000 euron rajaa. Lain mukaan myös ulkoiset nettokorkomenot vähennetään aina ensin.⁵⁸

Veronkiertodirektiivi on prosenttiluvultaan Suomen kansallista säännöstä lievempi. Veronkiertodirektiivissä luku on 30% Suomen 25%:n sijaan. Laissa on säädetty nettokorkomenojen osalta myös euromääräiset rajat ulkoisille ja sisäisille nettokorkomenoille. Sisäiset ja ulkoiset nettokorkomenot ovat aina vähennettävissä

⁵⁷ Rajamäki 2019

⁵⁸ Verohallinto 2019

500.000 euron rajaan saakka ja ne käsitellään tällöin yhtenä eränä rajaan verrattaessa. Jos nettokorkomenot ylittävät rajan, on niistä vähennyskelvotonta 25%:n oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta ylittävä määrä. Tämän lisäksi euromääräiseksi rajoitukseksi on kuitenkin verovuonna asetettu 3 miljoonaa euroa ulkoisille nettokorkomenoille, mutta tällöin ei saa siis sisäisiä nettokorkomenoja vähentää lainkaan. Korkovähennysrajoituksen laskentasääntö voi vaihdella ja se määräytyy aina kunkin verovuoden tilanteen perusteella. Samana verovuonna laskentasääntö ei voi vaihdella eli sovellettavaksi tulee jompikumpi euroraja tai prosenttiperusteinen sääntö. Molempia eurorajoja ei voi yhtä aikaa soveltaa. Hallituksen esityksessä 120/2018 on kirjoitettu seuraava menetelmä valittavan säännöksen ohjeeksi:

*"Nettokorkomenojen ollessa yli 500 000 euroa sovelletaan prosenttiperusteista pääsääntöä, jos ulkoisten nettokorkomenojen määrä on enintään 3 miljoonaa euroa tai prosenttiperusteisesti laskettavan määrän mukainen. 3 miljoonan euron sääntöä sovelletaan, jos sen avulla voidaan vähentää prosenttiperusteista määrää enemmän ulkoisia nettokorkomenoja ja tällöin sisäisiä korkomenoja ei vähennetä ollenkaan."*⁵⁹

6.4 Korkomenojen siirtymäsäännös

Veronkiertodirektiivin pohjalta on EVL 18 a §:n 4 momentin 2 kohdan a-alakohtaan otettu vanhojen lainojen ulkoisiin korkomeneihin liittyvä siirtymäsäännös. Säännös koskee lainoja, jotka on otettu ennen 17.6.2016, ja vain ulkoisia korkomenoja. Siirtymäsäännös sisällytettiin lakiin, jotta vanhojen lainojen nettokorkomenojen vähentäminen voidaan turvata. Siirtymäsäännöksen kriteerit täyttäviin nettokorkomeneihin ei sovelleta korkovähennysrajoitusta. Jos näihin lainoihin tulee myöhemmin muutoksia lainan määrään tai laina-aikaan, korkovähennysrajoitusta

⁵⁹ HE 120/2018 vp

sovelletaan kuitenkin. Poikkeussäännöksen soveltaminen edellyttää, että laina on sovittu sitovasti ja lainan olisi voinut nostaa ennen laissa määrättyä ajankohtaa. Täten säännös tulee sovellettavaksi esimerkiksi lainoissa, jotka voi nostaa useassa erässä ja laina on sovittu sitovasti ennen 17.6.2016. Tulevaisuudessa voi tulla kuitenkin vaikeita tilanteita lainasopimuksissa, joihin sisältyy useita eri asiakokonaisuuksia, esimerkiksi sen osalta mitä rajoituksia lainan nettokorkomenoihin tullaan soveltamaan.

Aktivoitujen korkomenojen osalta uudessa EVL:ssä on säännös, että ennen 1.1.2019 aktivoituihin ulkoiisiin korkomenoihin ei sovelleta korkovähennysrajoitusta. Näin ollen EVL:n 14 §:n, 23 §:n ja 27 c §:n mukaan ennen 1.1.2019 tehtyjä ulkoisten korkomenojen aktivointeja saa vähentää rajoituksetta verotuksessa lainmuutoksen jälkeenkin. Tällainen säädös haluttiin lainsäädäntöön, koska ilman sitä esimerkiksi vuonna 2018 aktivoituja ulkoisia korkomenoja ei voisi vähentää vuoden 2019 verotuksessa, vaikka korkomeno olisi voitu vähentää syksyllä 2018 ilman aktivointia.

Tähän liittyen keskusverolautakunta antoi ennakkoratkaisun KVL: 2019/49. Tapauksessa A Oy oli aloittanut voimalaitoksen rakentamisen vuonna 2015 ja tämän oli tarkoitus valmistua vuonna 2019. Yritys oli aktivoinut korkomenoja kirjanpidossaan keskeneräisiin hankintoihin liittyen ja A Oy:n oli tarkoitus kirjanpitolain 4 luvun 5 §:n mukaan lukea rakennusaikaiset korkomenot hyödykkeen hankintamenoon valmistumisen jälkeen verovuoden 2019 aikana. Keskusverolautakunta katsoi, että koska korkomenot oli aktivoitu keskeneräisiin hankintoihin ja ne oli jätetty kirjanpidossa vähentämättä, korkomenot olivat elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 14 §:n 1 momentin perusteella korkomenoja, jotka verotuksessa luettiin hyödykkeen hankintamenoon. Siten yrityksen 17.6.2016 jälkeen otettujen lainojen nettokorkomenot olivat A Oy:n verotuksessa vähennyskelpoisia osana hyödykkeen hankintamenoista tehtäviä menojäännöspoistoja, vaikka ne ylittäisivät elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 18 a §:n 4 momentin 1 kohdassa mainitut prosenttiperusteiset tai euromääräiset rajat. Päätös oli ennakkoratkaisu verovuosille 2019-2020.

Jaksotuksen periaatteet säilyvät lainsäädännössä samanlaisina, kuten aiemminkin eli nettokorkomenot, joita ei voi verovuonna vähentää, voidaan edelleen vähentää tulevien verovuosien tuloista. Ensisijaisesti vähennetään kunkin verovuoden nettokorkomenoja ja jos rajoitukset sallivat enemmän vähennettäviä nettokorkomenoja, verovelvollinen voi vähentää aikaisempien vuosien korkomenoja. Ajallisesti lainsäädännössä ei rajoiteta aikaisempien vuosien nettokorkomenojen vähentämistä. Päivitetyssä EVL:ssä on tehty muutoksia liittyen korkovähennysrajoituksen soveltamiseen kaikissa tulolähteissä ja sisäisten ja ulkoisten nettokorkomenojen säännösten erot on otettu huomioon.

6.5 Korkovähennysrajoitusten soveltamisalan poikkeukset

Uusi EVL 18 b § sisältää luettelon poikkeustapauksista, joihin EVL 18 a §:n mukaisia korkovähennysrajoituksia ei sovelleta. Näitä poikkeuksia käsitellään seuraavassa.

6.5.1 Itsenäinen yritys

EVL 18 b §:n mukaan itsenäisellä yrityksellä tarkoitetaan yritystä, joka ei ole osa liikekirjanpidollista konsernia ja jolla ei ole verotuksellisesti kiinteää toimipaikkaa ulkomailla. Suomen lainsäädännössä määritelty itsenäinen yritys myös vastaa Veronkiertodirektiivin määritelmää. Itsenäisellä yrityksellä ei saa myöskään olla suoraan tai välillisesti yli 25%:n osuutta toisesta yksiköstä. Tämä 25%:n rajoitus koskee äänioikeutta, pääomaa ja toisen yhtiön voittoja.

Yritys-termillä tarkoitetaan kansallisessa lainsäädännössä yhteisöjä ja henkilöyhtiöitä lain soveltamisalan mukaisesti. Itsenäisellä yrityksellä tarkoitetaan yritystä, joka

nimensä mukaisesti toimii itsenäisesti eikä ole näin osa liikekirjanpidollista konsernia. Termiä käytetään myös yrityksiin, joilla ei ole kiinteää toimipaikkaa tai etuyhteydessä olevaa yritystä, joka käyttäisi päätäntävaltaa yrityksessä. Veronkiertodirektiivin mukaista termiä yksikkö on käytetty etuyhteysmääritelmässä, kun ei viitata vain yhteisöihin ja yhtiöihin. Jos toisella verovelvollisella on vähintään 25%:n äänioikeus suoraan tai välillisesti toisessa yksikössä tai oikeus saada vähintään 25% yksikön voitoista, kutsutaan tilannetta etuyhteydeksi. Myös päinvastainen tilanne on etuyhteys, jos yksikkö tai luonnollinen henkilö ylittää edellä mainitut 25% tilanteet. Luonnollisen henkilön tai yksikön omistaessa yksiköstä yli 25% katsotaan yksiköt etuyhteysyrityksiksi.

Ensinnäkin EVL 18 b §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan EVL 18 a §:n mukaisia korkovähennysrajoituksia ei sovelleta itsenäisiin yrityksiin. Itsenäiset yritykset on jätetty korkovähennysrajoituksen ulkopuolelle, koska korkomenoilla verosuunnittelun katsotaan lähtökohtaisesti tapahtuvan konsernitasolla. Rajoituksen soveltamattomuus on loogista, koska lakimuutoksen taustalla on puuttuminen erityisesti konsernijärjestelyiden avulla tapahtuvaan veronkiertämiseen. Itsenäinen yritys ei määritelmällisesti voi hyödyntää konsernirakennetta, koska toimii itsenäisesti yksin ilman konsernirakennetta. Tämä puolestaan saattaa johtaa siihen, että konserniyrityksiä pyritään eriyttämään juridisesti ”itsenäisiksi yrityksiksi”, jotta korkovähennysrajoitusten soveltamiselta vältyttäisiin ja näin korkovähennysrajoituksen taustalla oleva ajatus estää voitonsiirtoja ja veropohjan rapautumista ei toteutuisi. Verohallinto katsoo myös ohjeessaan, että itsenäisen yrityksen poikkeuksen soveltamista tulee vaatia kultakin verovuodelta erikseen.⁶⁰ Tämä on verovelvollisen kannalta hyvä asia, koska poikkeuksen soveltaminen ei aina johda edullisimpaan tilanteeseen, koska poikkeusta soveltaessa yritys ei voi vähentää aiemmilta vuosilta kertyneitä vähennyskeltottomia nettokorkomenoja.

⁶⁰ Verohallinto 2019

6.5.2 Rahoitusalan yritykset

Rahoitusalan yrityksen määritelmä sisältyy EVL 18 b §:n 3 momenttiin ja rahoitusalan yritykset on määritelty EU:n säädöksiin perustuen. EVL:n rahoitusalan yrityksen määritelmä kattaa luottolaitokset kuten aiemminkin. Uutena EVL:n rahoitusalan yrityksen määritelmään on lisätty sijoituspalveluyritykset ja rahastoyhtiöt. Vakuutusyhtiölain mukaan toimiluvan saanut vakuutusyhtiö ja vakuutusyhtiöt kuuluvat rahoitusalan yrityksen määritelmään, mutta omistusyhtiö ei kuulu siihen. Luottolaitosten palveluyritykset sekä kiinteistöyhtiöt eivät myöskään kuulu rahoitusalan yrityksen määritelmään. Työeläkelaitokset ja niiden omistamat sijoitusyhtiöt sekä vaihtoehtorahastot puolestaan kuuluvat rahoitusalan yrityksen määritelmään.

Korkovähennysrajoitusta ei sovelleta rahoitusalan yrityksiin. Rahoitusallalla on tyypillistä, että yrityksillä on enemmän korkotuottoja kuin korkomenoja ja täten korkovähennysrajoitus ei vaikuta alaan. EVL 18 b §:n 3 momentin mukaan rahoitusala on myös jätetty rajoituksen ulkopuolelle, koska rajoituksen ulottaminen rahoitusalaan aiheuttaisi epätarkoituksenmukaisia ongelmia yritysten rahoituksen hankintaan ja rahoitusala vaatisi muista aloista poiketen erillisiä vaikeita teknisiä säännöksiä lakiin. Lisäksi rahoitusalaa valvotaan poiketen muista aloista erityisen tarkasti muun lainsäädännön perusteella, koska rahoitusalan yritysten toimet vaikuttavat muun muassa suuresti kansalaisten omaisuuksiin. Rahoitusalan poikkeus koskee sekä kotimaisia yrityksiä että Suomessa sijaitsevia sivuliikkeitä, jos ne ovat verrattavissa kotimaisten yritysten toimintaan. Rahoitusalan yritykset arvioidaan aina verovuosiakohtaisesti, että soveltuvatko ne poikkeuksen piiriin. OECD päivitti vasta Veronkiertodirektiivin hyväksymisen jälkeen toimenpidettä 4 koskevan raportin, jossa käsitellään muun muassa rahoitusalan yrityksiä. Siinä todetaan, että rahoitusalan BEPS-riskit ovat ylisuuret korkovähennykset ja verovapaiden tulojen rahoittaminen velalla.

Raportissa on käsitelty näiden riskien pienentämistä korkovähennysrajoituksella.⁶¹ Alan erityispiirteiden takia kuitenkin näihin BEPS-riskeihin ei löydetty sääntöehdotuksia ja Veronkiertodirektiivissä annettiin jäsenvaltioille mahdollisuus jättää rahoitusalan yritykset sääntelyn ulkopuolelle. Tämän mahdollisuuden on silti tarkoitus olla väliaikainen ratkaisu ja tulevaisuudessa varmasti pyritään rahoitusalan yrityksillekin laatimaan korkovähennysrajoituksia koskevia sääntöjä.

6.5.3 Julkiset infrastruktuurihankkeet

Veronkiertodirektiivissä on maininta, että korkovähennysrajoitusten ulkopuolelle voi jättää pitkän aikavälin julkiset infrastruktuurihankkeet. Hankkeen pitää olla jäsenvaltion näkökulmasta yleisen edun mukainen ja hyväksyttävä EU:n valtioneuvoston kannalta. Hankkeen kotipaikka, syntyvät tulot ja korkomenot otetaan huomioon ja hankkeeseen liittyvät varat ovat EU:n jäsenvaltiossa. Korkovähennysrajoitusten laajentuessa se tulisi hankaloittamaan myös infrastruktuurihankkeita ja näin lisäksi julkisten hankkeiden kustannuksia ja julkisia menoja. Infrastruktuurihankkeet rahoitetaan usein velkarahoituksella ja hankkeita toteuttavat sekä julkiset että yksityiset yritykset. Tällä hetkellä kuitenkin vain sosiaalinen asuntotuotanto on laissa nimenomaisesti määritelty julkiseksi infrastruktuurihankkeeksi. Sosiaalisella asumistuotannolla rakennetaan erityistä tukea tarvitseville ihmisille vuokra-asuntoja ja korkotukilainoilla rahoitetaan myös tällaisten asuntojen hankintaa ja perusparannusta. Vuokrat määräytyvät näissä asunnoissa omakustannusperusteisesti ja jos vapautusta korkovähennysrajoituksesta ei olisi, nousseet korkokustannukset nostaisivat suoraan vuokria.⁶² Tämä ei tue sosiaalisen asumistuotannon tausta-ajatusta ja tästä syystä on järkevää, että julkisten infrastruktuurihankkeiden rahoittamiseen liittyviin

⁶¹ HE 150/2018 vp

⁶² Rakli 2018

nettokorkomenoihin ei korkorajoitussäännöstä sovelleta. Tulevaisuudessa voivat myös muut infrastruktuurihankkeet vapautua korkovähennysrajoituksista.⁶³

6.6 Tasevertailuun perustuva vapautus

Tasevertailuun perustuva vapautus perustuu EVL 18 b §:n 1 momentin 4 kohdan mukaiseen poikkeukseen ja kohdassa todetaan, että jos yhtiön oman pääoman suhde vahvistetun tilinpäätöksen mukaiseen taseen loppusummaan on korkeampi tai yhtä suuri kuin vahvistetun konsernitaseen vastaava suhdeluku verovuoden lopussa, korkorajoitussäännöstä ei sovelleta yritykseen. Tämä poikkeus vastaa aikaisemmin voimassa ollutta EVL 18 a §:n 3 momentin poikkeusta muuten, mutta EVL 18 b §:n 1 momentin 4 kohdan poikkeukseen sisältyy vaatimus siitä, että yhtiön ja konsernin tilinpäätöksen suhdelukujen tulee perustua varojen ja velkojen samanlaisiin arvostus menetelmiin.⁶⁴ Yrityksen tulee itse vaatia tasevertailuun perustuvaa poikkeusta verovuosittain ja yhtiön tulee esittää selvitys siitä, että poikkeuksen soveltamisen edellytyksenä olevat ehdot toteutuvat.⁶⁵

Tasevertailu on mahdollista tehdä vain verovuoden päättymishetkelle laadittujen vahvistettujen tilinpäätöstietojen perusteella ja verohallinto voi tarvittaessa vaatia yhtiöltä lisäselvitystä. Säännöksessä on tausta-ajatuksena se, että jos etuyhteisyriksen oman pääoman suhde taseen loppusummaan on suurempi kuin toisen etuyhteisyriksen, niin voidaan olettaa, ettei korkomenojen taustalla ole verotuksellisia syitä. Veronkiertodirektiivin tausta-ajatuksena ei myöskään ollut täysin poistaa korkovähennysoikeutta, koska se loisi turhia kuluja yrityksille. Tasevertailuun perustuva poikkeus perustuu OECD:n BEPS-raporttiin, jossa annettiin kaksi vaihtoehtoa

⁶³ Verohallinto 2019

⁶⁴ HE 150/2018 vp

⁶⁵ Verohallinto 2019

konsernien ja yksittäisten konserniyhtiöiden tarkasteluun. Nämä vaihtoehdot ovat tasevertailu sekä konsernintasolla hyväksyttävien nettokorkomenojen suhteellinen määrä suhteessa yhtiön samaan nettokorkomenojen määrään. Suomessa päätettiin ottaa lainsäädäntöön tasevertailu, joka oli jo hieman erilaisena lainsäädännössä valmiiksi.

Konsernitaseella tarkoitetaan kirjanpitolain 7 a luvun 1 §:ssä mainittujen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaista vahvistettua tasetta. Se ei HE 150/2018 vp:een perustuen poikkea aikaisemmasta jo määritellystä tasosta lainsäädännössä. Konsernitaseella tarkoitetaan koko konsernin tasetta. Alakonsernin tasolla laadittua konsernitasetta ei edellä mainitun hallituksen esityksen perusteella hyväksyttyä käytettäväksi konsernitaseiden vertailussa. Konsernitase voi olla myös laadittu ja vahvistettu ulkomailla, jos se on laadittu EU-valtiossa, ETA-valtiossa tai sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomella on voimassa oleva kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskeva tuloverosopimus.⁶⁶

Oikeuskäytännössä on ollut esimerkkejä koskien tasevertailua. Ratkaisussa KHO 24.6.2015 T 1784 Luxemburgilaisen sijoitusrahaston perustama holdingyhtiö X S.à r.l. omisti enemmistön suomalaisen A Oy:n osakkeista. A Oy oli suomessa toimiva konserni, joka oli laatinut Suomen kirjanpitolain mukaisen konsernitilinpäätöksen. Keskusverolautakunnalle laaditun ennakkoratkaisuhakemuksen mukaan X S.à r.l. ei ollut velvollinen Luxemburgin kansallisen lainsäädännön mukaan laatimaan sellaista konsernitilinpäätöstä, joka olisi sisältänyt suomalaisen alakonsernin yhtiöt. KHO ei muuttanut keskusverolautakunnan ennakkoratkaisua, jonka mukaan A Oy:n laatimaa konsernitilinpäätöstä ei voitu pitää EVL 18 a §:n 3 momentissa (1237/2018) tarkoitettuna konsernitilinpäätöksenä.

⁶⁶ Verohallinto 2019

Vanhassakin EVL:ssä ollut tasevapautussäännös poikkeuksena soveltamisalasta on siis myös uudessa EVL 18 b §:ssä pääosin saman sisältöisenä. Muutoksena aikaisempaan on se, että vertailtavien taseiden tulee olla kansainvälisten tilinpäätösstandardien, kansallisen kirjanpitolainsäädännön tai vastaavien säännösten mukaisia. Nykyisin tasevapautussäännöksen soveltaminen edellyttää, että taseet ovat laadittu samalla menetelmällä ja ne ovat vahvistetun tilinpäätöksen mukaisia. Ongelmia voi tulla kansainvälisissä konserneissa, joissa monesti erillisyhtiön tilinpäätös laaditaan eri menetelmällä kuin konsernitilinpäätös. Tasevapautussäännös voi kuitenkin tulla käytettäväksi, jos vahvistettu vertailutase muunnetaan sellaiseksi, että vaatimus taseiden laatimisesta samalla menetelmällä toteutuu.

Tasevapautussäännöksen tausta-ajatuksena on siis, että jos oman pääoman suhde taseen loppusummaan on korkeampi kuin konsernitaseen vastaava suhdeluku, niin järjestelyn taustalla tuskin on veronkierrollisia syitä. Lisäksi tasevertailun kautta voidaan olettaa suomalaisten yhtiöiden vahvistavan tietyissä tilanteissa tasettaan.⁶⁷ Korkovähennysrajoituksella ei ole tarkoitus täysin poistaa kaikkien korkojen korkovähennysoikeutta, koska se aiheuttaisi yrityksille ylimääräisiä kuluja ja heikentäisi niiden asemaa verrattuna muihin kuin EU-alueella toimiviin yrityksiin. Tarkoitus on puuttua kansainvälisten yritysten keinotekoisiiin järjestelyihin, jotka rapauttavat veropohjaa. EVL 18a §:n 1 ja 2 momenttien mukaiset korkovähennyksien rajoitukset eivät sovellu, jos yhtiö näyttää, että sen oman pääoman suhde tilinpäätöksen mukaiseen taseen loppusummaan on suurempi tai yhtä suuri kuin vahvistetun konsernitaseen vastaava luku. Veronkiertodirektiivin 4 artiklan 5 kohdan a alakohdassa määritellään, että seuraavat ehdot pitää täytyä, jotta verovelvollinen voi vähentää ylimenevät vieraan pääoman menot kokonaan:

⁶⁷ Aalto 2013: 65

” i) verovelvollisen oman pääoman osuuden sen kokonaisvaroista katsotaan olevan yhtä suuri kuin ryhmän vastaava osuus, jos verovelvollisen oman pääoman osuus sen kokonaisvaroista on enintään kaksi prosenttiyksikköä sitä alhaisempi; ja

ii) kaikki varat ja vastattavat arvostetaan käyttäen samaa menetelmää kuin 8 kohdassa tarkoitetuissa konsernitilinpäätöksissä”

Suomen lainsäädäntöön tätä Veronkiertodirektiivin sallimaa kahden prosenttiyksikön liukumaa ei otettu, koska sitä ei katsottu tarpeellisena. Veronkiertodirektiivin 4 artiklan 5 kohdan b alakohdassa määritellään, että verovelvollisella voi myös olla oikeus vähentää ylimenevä nettokorkomenojen määrä osana liikekirjapidollista konsernia ja tämä vähennyskelpoisuudelle laskettu korkeampi raja lasketaan seuraavasti kahdessa osassa:

”i) ensiksi ryhmän osuus määritetään jakamalla ryhmän kolmansia osapuolia koskevat ylimenevän vieraan pääoman menot ryhmän EBITDA:lla; ja

ii) toiseksi ryhmän osuus kerrotaan verovelvollisen 2 kohdan mukaisesti lasketulla EBITDA:lla.”

Suomen lainsäädäntöön otettiin mukaan a alakohdan tasevertailu poikkeus. Poikkeuksen tarkoituksena on lieventää sääntelyä keskitetyn konsernitaseen tilanteissa. Tasevapautus säännöksen voidaan myös ajatella aiheuttavan suomalaisten yhtiöiden taseen vahvistumisen, joka pienentää myös nettokorkomenoja ja sallii vapautuksen avulla suurempien määrien vähentämisen, josta voi ajatella olevan pitkässä juoksussa hyötyä Suomelle erityisesti laskusuhdanteissa. Sellaisen lain säätäminen tulisi erittäin vaikeaselkoiseksi ja hankalaksi tulkita, joka ottaisi kaikki poikkeukset huomioon, joten mielestäni tasevapautus on karkealla tasolla hyvä poikkeus siihen, että lailla saadaan haluttuja tuloksia aikaan.

7 Case-tutkimus: asuntosijoitusyhtiön reagointi korkovähennysrajoitukseen

7.1 Case-tutkimuksen taustaa

Case-tutkimuksessa simuloidaan asuntosijoitusosalalla toimivan yrityksen reagointia uuteen korkovähennysoikeuden rajoitukseen. Yritykset pyrkivät verotuksessaan minimoimaan maksettavat verot. Case-esimerkissä käydään läpi, miten esimerkkiyhtiön kannattaa järjestellä toimintaansa uuden korkovähennyslakimuutoksen takia vai voiko toimintaa muuttamalla edes vaikuttaa maksettavien verojen määrään. Korkovähennysoikeuden rajoitusten eurorajat ovat sen verran suuria, että ne koskevat lähtökohtaisesti vain isoja konserneja.

Suurimmat suomalaiset asuntosijoitusyhtiöt ovat konserneja (esimerkiksi Kojamo Oyj) ja rajoituksen ulkopuolelle on jätetty itsenäiset yritykset.⁶⁸ Esimerkkiryitys on laskelmissa kokoluokaltaan samankaltainen kuin muut alan suurimmat toimijat. Asuntosijoitusalan suurilla yrityksillä on usean miljardin euron tase ja luototusaste noin 40-50% (nettovelkojen osuus sijoituskiinteistöjen arvosta). Esimerkiksi SATO Oyj:llä oli vuoden 2019 lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo 4.657,9 miljoonaa euroa ja luototusaste 44,4%.⁶⁹ Kojamo Oyj:n vastaavat luvut olivat puolestaan vuoden 2019 lopussa 6.300 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen käypä arvon osalta ja luototusaste oli Kojamo Oyj:llä 40,5%.⁷⁰ Koska velkaa on paljon, yritykset maksavat myös suuria summia korkoja veloista, ja tästä syystä korkovähennysoikeuden rajoittaminen on merkittävä asia asuntosijoitusosalalla ja asiaa mietitään varmasti yhtiöissä.

⁶⁸ Kojamo Oyj 2019A

⁶⁹ SATO Oyj 2020C

⁷⁰ Kojamo Oyj 2019A

Konsernirakenteeseen liittyen asuntosijoitusyhtiöt omistavat usein itse tai tytäryhtiöidensä kautta kiinteistöjä, asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita ja osuuksia. Juuri tytäryhtiöt liittyvät olennaisesti korkovähennysoikeuden maksimoimiseen ja verosuunnitteluun, koska niiden kautta pystytään tasaamaan konserniyhtiöiden tulosta konserniavustuksilla ja tulos vaikuttaa siihen kuinka paljon yrityksellä on vähennyskelpoisia nettokorkomenoja (25% EBITD:sta). Viime aikoina on myös ollut esillä asuntosijoitusyhtiöiden siirtyminen käyvän arvon määrittämisessä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään. Siinä yhtiön tulevaisuuden kiinteistöistä tulevat kassavirrat muutetaan yhdeksi nykyhetken arvoksi. Menetelmä sopii hyvin asuntosijoitusten arvon määrittämiseen.

Tuottoihin perustuvassa arvonmääritysmenetelmässä nimensä mukaisesti tulevaisuuden vuokratuotot diskontataan nykyhetkeen tietyllä yrityksen määrittämällä tuottovaatimus prosentilla. Ongelma asuntosijoitusyhtiöiden osalta menetelmässä on vuokrausasteen vaihtelu (erityisesti nykyisessä maailmantilanteessa) ja korjaustarpeiden suuruuden arvioiminen. Kojamo Oyj ilmoitti 6.6.2019 julkaistussa pörssitiedotteessaan siirtyvän kyseiseen tuottoihin perustuvaan arvonmääritysmenetelmään.⁷¹ Kojamo Oyj:n huima muutos oikaistussa elinkeinotoiminnan tuloksessa vuodesta 2018 vuoteen 2019 johtui juuri arvostusmenetelmän muutoksen takia. Myös SATO Oyj siirtyi vuoden 2020 alussa samaan arvostusmenetelmään ja yhtiön tiedotteessa kerrottiin muutoksen odotetusti kasvattavan vuoden 2019 tulosta.⁷² Kumpikaan yhtiö ei maininnut, että muutokseen olisi vaikuttanut uusi korkovähennysrajoitus, mutta siirtymisestä tuottoihin perustuvaan arvonmääritysmenetelmään ei ainakaan ole haittaa korkovähennysten kannalta oikaistun elinkeinotoiminnan tuloksen kasvamisen takia.

⁷¹ Kojamo Oyj 2019B

⁷² SATO Oyj 2020A

7.2 Tasevertailuun perustuvan poikkeuksen soveltamismahdollisuus

Laissa on säädetty tietyt poikkeuksia, jolloin korkovähennysrajoitusta ei sovelleta. Yksi tällainen poikkeus on tasevertailuun perustuva poikkeus. Laissa sanotaan, että EVL 18 b §:n 1 momentin 4 kohdan poikkeuksen mukaan korkovähennysoikeuden rajoitusta ei sovelleta, jos yhtiö esittää EVL 18 b §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla selvityksen siitä, että sen oman pääoman suhde vahvistetun tilinpäätöksen mukaiseen taseen loppusummaan on korkeampi tai yhtä suuri kuin vahvistetun konsernitaseen vastaava suhdeluku verovuoden lopussa.⁷³ Case-yrityksen kannattaa konsernina ensinnäkin arvioida tasevertailuun perustuvan poikkeuksen soveltamismahdollisuutta. Case-yritys on osa konsernia ja jos sen oman pääoman suhde taseen loppusummaan on suurempi kuin konsernitaseella vahvistetun konsernitaseen vastaava suhdeluku laskettuna EVL 18b §:ssä määrättyllä tavalla, case-yritys saa vähentää nettokorkomenoja rajoituksessa säädettyä enemmän. Tämä tarkoittaa sitä, että yritys voi pyrkiä vahvistamaan oman pääoman suhdettaan taseeseen verrattuna konsernitaseeseen ja silti kasvattaa vähentämiskelpoisten nettokorkomenojen määrää.

Tasevertailussa täytyy huomioida, että case-yrityksen taseen ja konsernitaseen täytyy olla samojen laadintaperiaatteiden mukaisia. Esimerkiksi SATO Oyj:n enemmistöomistaja on Balder Finska Otas AB ja yrityksen emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.⁷⁴ SATO Oyj välttyy siis korkovähennysrajoitusten soveltamiselta, jos sen vahvistetun tilinpäätöksen mukaisen taseen loppusumma on korkeampi tai yhtä suuri kuin vahvistetun konsernitaseen vastaava suhdeluku verovuoden lopussa edellyttäen, että taseiden täytyy myös olla samojen laadintaperiaatteiden mukaisia.

⁷³ Vero 2019: luku 6

⁷⁴ SATO Oyj 2020C

Lisäksi on syytä huomata, että case-yrityksen tulee vaatia tasevertailun perustuvan poikkeuksen vaatimista verovuosittain ja esittää itse selvitys asiasta. Päivittyneessä lainsäädännössä ei ole muutettu aikaisemman lainsäädännön määrittystä hyväksyttävästä konsernitasosta. Case-tutkimuksessa ei oteta kantaa yritysten taseisiin ja tutkimuksessa oletetaan, ettei case-yrityksen tapauksessa tule tasevertailuun perustuvaa poikkeusta vaan yritysten nettokorkomenot ovat rajoituksen alaisia.

7.3 Esimerkkilaskelmia konserniavustuksien vaikutuksesta korkovähennyksiin

Seuraavaksi case-tutkimuksessa käydään läpi esimerkkilaskelmien avulla korkovähennysrajoitusten vaikutuksia konsernissa ja miten verovelvollinen voi vaikuttaa konsernissa vähennyskelpoisten nettokorkomenoihin suuruuteen. Yksi tehokas työkalu tähän on konserniavustus. Esimerkkilaskelmissa konserniin kuuluu Emoyhtiö Oyj:n lisäksi neljä muuta yhtiötä: Esimerkkiyhtiö 1 Oy, Esimerkkiyhtiö 2 Oy, Esimerkkiyhtiö 3 Oy ja Esimerkkiyhtiö 4 Oy.

Taulukossa 1. kuvataan esimerkkiyhtiöiden tulosta ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, veronalaisia tuloja yhteensä ja tulosta konserniapujen jälkeen. Lopussa on myös vielä laskettu yritysten maksamat verot yhteisöjen tuloveroprosentilla (20%) laskettuna. Emoyhtiö Oyj:n tulos on 50 miljoonaa euroa tappiollinen, mutta yhtiöllä on vähennyskeltottomia menoja 6,7 miljoonaa ja yhtiö saa konserniavustuksia 88,8 miljoonaa euroa. Tästä seuraa, että yhtiön verotettava tulos on 45,5 miljoonaa euroa ja yritykselle tulee veroja maksettavaksi tästä 20 prosenttia eli 9,1 miljoonaa euroa.
⁷⁵Muiden yhtiöiden verotettavat tulokset ennen konserniavustuksia ovat

⁷⁵ Veronmaksajat 2020

numerojärjestyksessä (Esimerkkiyhtiö 1, 2, 3 ja 4 Oy) 119,50, 2,02, 1,60 ja 1,62 miljoonaa euroa,

Taulukko 2. on laskelma, jossa on laskettu taulukko 1.:stä saadut yhtiöiden veronalaiset tulot, yhtiöiden käyttökate (EBITD) ennen ja jälkeen konserniavustusten sekä yritysten nettokorkomenot (sisäiset ja ulkoiset korkomenot yhteensä). Lisäksi taulukossa on laskettuna 25 prosenttia EBITD:sta, koska luku kertoo kuinka suuri osuus nettokorkomenoista on vähennyskelpoisia 25 prosentin rajaa sovellettaessa. Taulukko 2.:n laskelmasta käy ilmi, että Emoyhtiö Oyj:n käyttökate (EBITD) oli laskenta vuonna miinus 6,3 miljoonaa euroa ennen saatuja konserniavustuksia. Jos konsernissa ei annettaisi konserniavustuksia, emoyhtiön korkovähennysrajoitus maksimi olisi nettokorkomenojen osalta 3 miljoonaa euroa ja pelkästään sisäisten nettokorkomenojen osalta 500.000 euroa. Tämä johtuu siitä, että emoyhtiön oikaistu tulos on negatiivinen ennen konserniavustuksia ja täten siitä ei voi laskea 25 prosenttia. Emoyhtiö Oyj:llä on nettokorkomenoja yhteensä 24 950 000 euroa, joten ilman konserniavustuksia huomattava osuus nettokorkomenoista jäisi vähennyskelvottomiksi.

Konserniavustuksien jälkeen emoyhtiön oikaistu tulos on 82,5 miljoonaa euroa ja siitä summasta 25% on 20.625.000 euroa, mikä on siis nettokorkomenojen maksimi vähennyskelpoinen määrä (luku suurempi kuin pääsääntö viisisataa tuhatta euroa). Konserniavustuksien antaminen tietysti pienentää muiden konserniyhtiöiden tulosta, mutta tämä ei haittaa, koska muilla yhtiöillä ei ole niin paljoa nettokorkomenoja, että se rajoittaisi niiden vähennysoikeutta. Esimerkkiyhtiö 1 Oy:n käyttökate ennen konserniavustuksia oli 140.200.000 euroa. Esimerkkiyhtiö 1 Oy saisi vähentää nettokorkomenoja ilman konserniavustuksia tästä 25% eli 35.050.000 euroa. Yhtiöllä kuitenkin on nettokorkomenoja yhteensä vain 11.200.000 euroa, joten on konsernin kannalta viisasta korkovähennysten näkökulmasta antaa konserniavustusta sitä tarvitsevalle Emoyhtiö Oyj:lle, koska tällä on vähennyskelvottomia nettokorkomenoja. Myös Esimerkkiyhtiö 2, 3 ja 4 Oy:n kannattaa antaa konserniavustusta Emoyhtiöille,

koska Esimerkkiyhtiö 2, 3 ja 4 Oy:llä sisäiset ja ulkoiset nettomenot yhteenlaskettuna summa per yritys on pienempi kuin 500 000 euroa. Pääsäännön mukaan yhtiön nettokorkomenot ovat vähennyskelpoisia 500 000 euron rajaan asti. Konserniavustus pienentää yhtiöiden oikaistua elinkeinotoiminnan tulosta, mutta se ei tilanteessa vaikuta vähennyskelpoisiin nettokorkomenoihin Esimerkkiyhtiö 2, 3 ja 4 Oy:n osalta yllä mainittujen seikkojen takia.

Emoyhtiö Oyj:n raja on siis vähennyskelpoisten nettokorkomenojen osalta 25% EBITD:sta eli 20.625.000 euroa. Emoyhtiö Oyj:llä on yhteenlaskettuja nettokorkomenoja 24.950.000 euroa eli vähennyskeltottomia korkoja on 4.325.000 euroa. Esimerkkiyhtiö 2 Oy:llä on sisäisiä ja ulkoisia nettokorkomenoja vähemmän kuin euromääräiset rajaukset sallisivat (25% EBITD:sta 360 000 €, sis + ulk. nettokorkomenot 155 000€).

Taulukko 3.:ssa on laskettu, miten konsernin kannattaisi toimia, jotta vähennettäviä nettokorkomenoja jäisi mahdollisimman vähän tai ei ollenkaan Emoyhtiö Oyj ja Esimerkkiyhtiö 2 Oy:n osalta. Esimerkki 2 Oy antaa taulukko 3.:n esimerkkilaskelmassa konserniavustuksia koko elinkeinotoiminnan tuloksensa verran ennen konserniapuja eli 2 015 000 euroa. Tämän jälkeen sillä on kuitenkin vielä vähennyskelpoisia nettokorkomenoja, koska ne alittavat euromääräisen rajan (pääsääntö nettokorkomenoja saa vähentää aina 500 000 euroon asti. Tämä muutos nostaa emoyhtiön saamat konserniavustukset 90.015.000 euroon. Verotuksellinen EBITD konserniavustusten jälkeen on Emoyhtiö Oyj:n osalta nyt 83.715.000 euroa ja siitä laskettu 25% raja 20.928.750 euroa. Emoyhtiöllä jää nyt vähennyskeltottomia nettokorkomenoja 4.021.250 euroa, joka on 303.750 euroa vähemmän kuin ennen tätä järjestelyä. Tämän perusteella voidaan päätellä, että konserniavustuksia kannattaa antaa koko elinkeinotoiminnan tuloksen verran, jos yrityksellä on nettokorkomenoja alle pääsäännön rajan 500 000 euron verran ja joillain toisella konserniyhtiöllä on vähennyskeltottomia nettokorkomenoja. Pelkästään korkovähennysten osalta mietittäessä kaikkien Esimerkkiyhtiö 2, 3 ja 4 Oy:iden

kannattaisi antaa konserniavustusta koko elinkeinotoiminnan tuloksensa ennen konserniapuja verran, koska tämä ei vaikuttaisi kyseisten yhtiöiden vähennyskelpoisiin nettokorkomenoihin ja kasvattaisi muiden Emoyhtiön EBITD:aa. Laki konserniavustuksesta verotuksessa 4 pykälässä on mainittu, että yritys ei saa antaa konserniavustuksia enempää, kuin sen elinkeinotoiminnan tuloksensa ennen konserniavustuksia on.

Edellä kuvatut esimerkkilaskelmat osoittavat sen, että yhtiöt voivat käyttää konserniavustuksia verosuunnittelussa hyväkseen erityisesti silloin, kun osalla konserninyhtiöistä on vähemmän nettokorkomenoja kuin laissa määrätyt euromääräiset rajat.

| Esimerkki-yhtiöt 2020 | Tarkastelukausi 12kk | | | | | |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | Emoyhtiö Oyj | Esimerkkiyhtiö 1 Oy | Esimerkkiyhtiö 2 Oy | Esimerkkiyhtiö 3 Oy | Esimerkkiyhtiö 4 Oy | Yhteensä |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | - 50 000 000,00 € | 100 000 000,00 € | 2 000 000,00 € | 1 000 000,00 € | 1 600 000,00 € | 54 600 000,00 € |
| viivästyskorot, verottaja (+) | | | | | 20 000,00 € | 20 000,00 € |
| 50% vähennyskelvottomat menot/edustus (+) | | | 15 000,00 € | | | 15 000,00 € |
| Muut vähennyskelvottomat menot (+) | 6 700 000,00 € | | | | | 6 700 000,00 € |
| Muut verovapaat tulot (-) | | - 500 000,00 € | | | | - 500 000,00 € |
| Veronalaiset tulot yhteensä | - 43 300 000,00 € | 99 500 000,00 € | 2 015 000,00 € | 1 000 000,00 € | 1 620 000,00 € | 60 835 000,00 € |
| Purkautuvat asuintalovaraukset (+) | | 20 000 000,00 € | | 600 000,00 € | | 20600000 |
| Verotettava tulos ennen kons.apuja | - 43 300 000,00 € | 119 500 000,00 € | 2 015 000,00 € | 1 600 000,00 € | 1 620 000,00 € | 81 435 000,00 € |
| Konserniavustus mahdollinen | Kyllä | Kyllä | Kyllä | Kyllä | Kyllä | |
| Konserniavustus vastaanotto (+) | 88 800 000,00 € | | | | | 88 800 000,00 € |
| Konserniavustus maksu (-) | | - 85 000 000,00 € | - 800 000,00 € | - 1 500 000,00 € | - 1 500 000,00 € | - 88 800 000,00 € |
| Verotettava tulos kons.apuja jälkeen | 45 500 000,00 € | 34 500 000,00 € | 1 215 000,00 € | 100 000,00 € | 120 000,00 € | 81 435 000,00 € |
| Vero 20% | 9 100 000,00 € | 6 900 000,00 € | 243 000,00 € | 20 000,00 € | 24 000,00 € | 16 287 000,00 € |
| Tulos | 36 400 000,00 € | 27 600 000,00 € | 972 000,00 € | 80 000,00 € | 96 000,00 € | 65 148 000,00 € |

Taulukko 1. Esimerkkiyhtiöt

| Korkojen vähennyskelpoisuus 2019 | tarkastelukausi (12) kk | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| EUR | Emoyhtiö Oyj | Esimerkkiyhtiö 1 Oy | Esimerkkiyhtiö 2 Oy | Esimerkkiyhtiö 3 Oy | Esimerkkiyhtiö 4 Oy |
| Verotettava tulos | - 43 300 000,00 € | 119 500 000,00 € | 2 015 000,00 € | 1 600 000,00 € | 1 620 000,00 € |
| <i>Poistot, kauden toteuma</i> | <i>2 000 000,00 €</i> | <i>9 000 000,00 €</i> | <i>20 000,00 €</i> | <i>30 000,00 €</i> | <i>200 000,00 €</i> |
| Poistot, annualisoitu (+) | 2 000 000,00 € | 9 000 000,00 € | 20 000,00 € | 30 000,00 € | 200 000,00 € |
| <i>Kokomenot, kauden toteuma</i> | <i>35 000 000,00 €</i> | <i>11 700 000,00 €</i> | <i>205 000,00 €</i> | <i>208 000,00 €</i> | <i>201 000,00 €</i> |
| Kokomenot, annualisoitu (+) | 35 000 000,00 € | 11 700 000,00 € | 205 000,00 € | 208 000,00 € | 201 000,00 € |
| Käyttökate (EBITD) ennen kons.apuja | - 6 300 000,00 € | 140 200 000,00 € | 2 240 000,00 € | 1 838 000,00 € | 2 021 000,00 € |
| Konsemiaivustukset (saadut) | 88 800 000,00 € | | | | |
| Konsemiaivustukset (maksetut) | | - 85 000 000,00 € | - 800 000,00 € | - 1 500 000,00 € | - 1 500 000,00 € |
| Verotuksellinen EBITD konsemiaivujen jälkeen | 82 500 000,00 € | 55 200 000,00 € | 1 440 000,00 € | 338 000,00 € | 521 000,00 € |
| <i>Ulkolset korkotuotot, kauden toteuma</i> | <i>50 000,00 €</i> | <i>500 000,00 €</i> | <i>50 000,00 €</i> | <i>3 500,00 €</i> | <i>10 000,00 €</i> |
| <i>Ulkolset korkokulut, kauden toteuma</i> | <i>- 35 000 000,00 €</i> | <i>- 2 300 000,00 €</i> | <i>- 5 000,00 €</i> | <i>- 8 000,00 €</i> | <i>- 1 000,00 €</i> |
| <i>Nettokorkomeno, kauden toteuma (ulkolset)</i> | <i>- 34 950 000,00 €</i> | <i>- 1 800 000,00 €</i> | <i>45 000,00 €</i> | <i>- 4 500,00 €</i> | <i>9 000,00 €</i> |
| <i>Sisälset korkotuotot, kauden toteuma</i> | <i>10 000 000,00 €</i> | | | | |
| <i>Sisälset korkokulut, kauden toteuma</i> | | <i>- 9 400 000,00 €</i> | <i>- 200 000,00 €</i> | <i>- 200 000,00 €</i> | <i>- 200 000,00 €</i> |
| <i>Sisälset korot netto, kauden toteuma</i> | <i>10 000 000,00 €</i> | <i>- 9 400 000,00 €</i> | <i>- 200 000,00 €</i> | <i>- 200 000,00 €</i> | <i>- 200 000,00 €</i> |
| Nettokorkomenot, ulk. + sis. yhteensä | - 24 950 000,00 € | - 11 200 000,00 € | - 155 000,00 € | - 204 500,00 € | - 191 000,00 € |
| 25% veroluksell. EBITD:sta | 20 625 000,00 € | 13 800 000,00 € | 360 000,00 € | 84 500,00 € | 130 250,00 € |

Taulukko 2. Korkojen vähennyskelpoisuus 1.

| Korkojen vähennyskelpoisuus 2019 | | tarkastelukausi (12) kk | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| EUR | Emoyhtiö Oyj | Esimerkkiyhtiö 1 Oy | Esimerkkiyhtiö 2 Oy | Esimerkkiyhtiö 3 Oy | Esimerkkiyhtiö 4 Oy | |
| Verotettava tulos | - 43 300 000,00 € | 119 500 000,00 € | 2 015 000,00 € | 1 600 000,00 € | 1 620 000,00 € | |
| <i>Poistot, kauden toteuma</i> | 2 000 000,00 € | 9 000 000,00 € | 20 000,00 € | 30 000,00 € | 200 000,00 € | |
| Poistot, annualisoitu (+) | 2 000 000,00 € | 9 000 000,00 € | 20 000,00 € | 30 000,00 € | 200 000,00 € | |
| <i>Korkomenot, kauden toteuma</i> | 35 000 000,00 € | 11 700 000,00 € | 205 000,00 € | 208 000,00 € | 201 000,00 € | |
| Korkomenot, annualisoitu (+) | 35 000 000,00 € | 11 700 000,00 € | 205 000,00 € | 208 000,00 € | 201 000,00 € | |
| Käyttökate (EBITD) ennen kons.apuja | - 6 300 000,00 € | 140 200 000,00 € | 2 240 000,00 € | 1 838 000,00 € | 2 021 000,00 € | |
| Konserniavustukset (saadut) | 90 015 000,00 € | | | | | |
| Konserniavustukset (maksetut) | | - 85 000 000,00 € | - 2 015 000,00 € | - 1 500 000,00 € | - 1 500 000,00 € | |
| Verotuksellinen EBITD konserniapujen jälkeen | 83 715 000,00 € | 55 200 000,00 € | 225 000,00 € | 338 000,00 € | 521 000,00 € | |
| <i>Ulkoiset korkotuotot, kauden toteuma</i> | 50 000,00 € | 500 000,00 € | 50 000,00 € | 3 500,00 € | 10 000,00 € | |
| <i>Ulkoiset korkokulut, kauden toteuma</i> | - 35 000 000,00 € | - 2 300 000,00 € | - 5 000,00 € | - 8 000,00 € | - 1 000,00 € | |
| <i>Nettokorkomeno, kauden toteuma (ulkoiset)</i> | - 34 950 000,00 € | - 1 800 000,00 € | 45 000,00 € | 4 500,00 € | 9 000,00 € | |
| <i>Sisäiset korkotuotot, kauden toteuma</i> | 10 000 000,00 € | | | | | |
| <i>Sisäiset korkokulut, kauden toteuma</i> | | - 9 400 000,00 € | - 200 000,00 € | - 200 000,00 € | - 200 000,00 € | |
| <i>Sisäiset korot netto, kauden toteuma</i> | 10 000 000,00 € | - 9 400 000,00 € | - 200 000,00 € | - 200 000,00 € | - 200 000,00 € | |
| Nettokorkomenot, ulk. + sis. yhteensä | - 24 950 000,00 € | - 11 200 000,00 € | - 155 000,00 € | - 204 500,00 € | - 191 000,00 € | |
| 25% verotuksell. EBITD:sta | 20 928 750,00 € | 13 800 000,00 € | 56 250,00 € | 84 500,00 € | 130 250,00 € | |

Taulukko 3. Korkojen vähennyskelpoisuus 2.

7.4 Yhteenveto

Yritykset pyrkivät sopeuttamaan ja suunnittelemaan toimintaansa niin, että niiden verokustannukset olisivat mahdollisimman pieniä lainsäädännön sallimissa puitteissa. Edellisen luvun esimerkkilaskelmissa käytiin läpi case-yhtiön näkökulmasta mahdollisia sopeuttamiskeinoja. Case-yhtiö ei tietenkään pysty välttämään kaikkia verokustannuksia eikä se ole myöskään yritysten tai valtion intressissä. Kuitenkin korkovähennystenrajoitusten kiristäminen ja niiden soveltamisalan laajentaminen vaikuttaa case-yritykseen niin, että se voi konsernissa keskittää tuloja ja sitä kautta pienentämään verorasitusta korkomenojen vähennysoikeuden osalta. Korkovähennysten rajoitusta sovelletaan uusitun lainsäädännön myötä kaikkiin korkomenoihin. Konserneissa monesti ulkoiset korkomenot kohdistuvat emoyhtiöön, koska emoyhtiö on usein vakavaraisin. Ilman konserniavustuksia konsernin tulisi miettiä myös ulkoisten korkomenojen kohdistumista ja tämä aiheuttaisi paljon kuluja yrityksille. Vähennysoikeuden rajoittamisen kiristämisen yhtenä pääajatuksena oli estää monikansallisten konsernien keinotekoisia järjestelyjä voitonsiirtojen avulla maihin, jossa on pienempi veroaste. Konserniavustuksia ei voi kuitenkaan antaa tai saada ulkomaiselta yhtiöltä, joten niillä ei voi tehdä keinotekoisia järjestelyjä tätä pääajatusta vastaan.

8 Johtopäätökset

Suomessa on rajoitettu korkovähennysoikeutta lainsäädännössä vuodesta 2014 alkaen. Globalisaation myötä kilpailu yritysten välillä ei rajoitu enää kansallisesti vaan ulkomaalaisten yritystenkin vaikuttavat suomalaisiin yrityksiin. Taatakseen tasapuolisemmat lähtökohdat EU:n jäsenvaltioille ja olemassa olevien tarpeellisten säännösten puuttumisen vuoksi, EU asetti vuonna 2016 Veronkiertodirektiivissä minimivaatimukset, jotka kansallisten lainsäädäntöjen tulee vähintään täyttää koskien korkovähennysrajoituksia. EU:n tahtotila oli puuttua konserneissa tapahtuvaan verokeinotteluun sisämarkkinoilla ja saada jäsenmaiden lainsäädäntöä samanlaiseksi ja tasapuoliseksi. Uusi lainsäädäntö yhtenäistää EU:n sisäistä verokilpailua, mikä vähentää laintulkitsijan tarvetta arvioida maantieteellisen sijoittumisen vaikutuksia ja yhteiskunnallisesti tuo EU:n jäsenmaita tasa-arvoisempaan asemaan.

Suomessa reagoitiin Veronkiertodirektiiviin ja sen asettamiin minimivaatimuksiin, niin että hallitus teki esitysluonnoksen loppuvuodesta 2017. Vuoden 2018 aikana esitysluonnos kävi lausuntokierroksella ja saikin paljon kritiikkiä esimerkiksi RAKLI ry:ltä, joka on kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö, johon muun muassa asuntosijoitusyhtiöt SATO Oyj ja Kojamo Oyj kuuluvat. Tiukentuneiden korkovähennysrajoitusten pelättiin nostavan yhtiöiden rahoituskustannuksia erityisesti yhdessä tulevaisuuden korkotason nousun myötä ja tätä kautta vähentävän yhtiöiden halukkuutta tehdä investointeja kalliisiin rakennushankkeisiin tuottovaatimuksen noustessa.⁷⁶ Vuokrien osalta oltiin erityisesti huolissaan yleishyödyllisten vuokra-asuntoyhteisöjen puolesta, koska niiden vuokran määrä määräytyy omakustannusperusteisesti.

RAKLI ry tuo lausunnossaan esille huolen korkovähennysrajoituksen vaikutuksista erityisesti kiinteistötoimialalle ja myös sen mahdollisen nostavan vaikutuksen asuntojen

⁷⁶ Rakli 2018

asukasvuokriin.⁷⁷ Rajoituksen pelätään vähentävän investointeja ja näin vaikuttavan muun muassa työllisyyteen. Aikaisemmin muun toiminnan tulolähde oli jätetty pois rajoituksen piiristä asumistuotannon ja vuokriin kohdistuvan vaikutuksen ehkäisemiseksi.⁷⁸ Asuntosijoituslalla investoinnit ovat usein pitkäkestoisia, pääomavaltaisia ja velkaraha painotteisia. Korkovähennysrajoitus vaikuttaa investointeihin nostamalla vuokranantajien kustannuksia, mikä tuottovaatimusten pysyessä nykyisellään tulee vääjäämättä nostamaan vuokratasoa. Korkotason mahdollinen nousu tulevaisuudessa nostaisi kustannuksia entisestään. Tämän pelätään karkottavan sijoittajia rakentamiseen liittyvistä hankkeista ja kasvattavan kasvukeskusten eroa kysynnän ja tarjonnan välillä entisestään.

Kritiikin avulla saatiinkin muutosta ja varsinaiseen lakiin tuli kohta, että korkorajoitussäännöstä ei sovelleta korkomenoihin, jotka kertyvät lainoista, joilla rahoitetaan pitkän aikavälin julkisia infrastruktuurihankkeita.⁷⁹ Vähennyskelvottomat korot nostavat omakustannusosuutta ja siten vuokria. Markkinaehtoisten yritysten osalta vähennyskelvottomat korot eivät vaikuta välittömästi vuokriin, mutta niiden voidaan odottaa välillisesti nostavan vuokria. Myös tuottovaatimuksen noston voidaan olettaa vaikuttavan markkinoilla valitsemaan vuokratasoon, koska sen voidaan ajatella vähentävän kiinnostusta asuntosijoittamiseen ja näin pienentämällä tarjontaa markkinoilla. Kritiikkiä sai myös esityksessä ollut näkemys siitä, että vanhoja lainoja koskeva huojennussäännös jäisi uudistuksesta pois, koska verovelvollisilla on riittävästi aikaa reagoida uuteen säännökseen. Esimerkiksi asuntosijoituslalla investoinnit voidaan parhaillaan tehdä kymmeniksi vuosiksi eteenpäin ja niihin liittyvä rahoitus järjestetään usein velkarahalla eikä sopimuksia ole mahdollista muuttaa uuden säännöksen takia. Lausuntokierroksen jälkeen ja kritiikin takia esitystä muutettiin vastaamaan paremmin Veronkiertodirektiivin tarkoitusta ja uusi EVL täytti

⁷⁷ Rakli ry 2018

⁷⁸ HE 150/2018 vp

⁷⁹ EVL 18 b

Veronkiertodirektiivin minimivaatimukset. Uusi EVL tuli voimaan vuoden 2019 alusta ja ensimmäisen kerran sitä sovellettiin 2019 vuoden tilinpäätöksiin.

Korkovähennysrajoitus koskee nykyään myös ulkoisia nettokorkomenoja ja rajoitusta sovelletaan tulolähteestä riippumatta. Korkotasot ovat olleet pitkään ennätysmatalalla ja maailmalla on jo muodostunut tilanteesta ikään kuin uusi normaali. Historiallisesti korkotasot ovat kuitenkin aina vaihdelleet. Korkovähennysrajoitus on laadittu nykyisessä alhaisen korkotason maailmassa euromääräisesti. Voidaan kuitenkin olettaa, että jossain vaiheessa korkotasot tulevat nousemaan. Tämä johtaa siihen, että yritysten korkomenot kasvavat ja entistä suurempi osa nettokorkomenoista jää rajoituksen takia vähennyskelvottomiksi. Yritysten tulee siten jo nyt miettiä tulevaisuuden pitkäkestoisia hankkeita, joita ovat esimerkiksi asuntosijoituslalla melkein kaikki hankkeet, ja luoda erilaisia mallinnuksia muuttuvista korkotasosta. Vähennyskelvottomien korkomenojen nousu saattaa myös nostaa vuokria lisää ja erityisesti kasvukeskuksien vuokratason nousu vaikuttaa myös välillisesti valtion maksamiin asumistukiin. Kasvukeskusten kovasta vuokratasosta on puhuttu viime aikoina paljon ja edellä kuvattu vuokriennousu ei ainakaan helpota tilannetta. Lisäksi suurilla investoinneilla on vaikutusta valtion työllisyystilanteeseen. Korkovähennysrajoituksen takia ja erityisesti korkotason noustessa investoinnit voivat jäädä kannattamattomiksi. Yritykset eivät lähde toteuttamaan kannattamattomia hankkeita ja tästä voi seurata työttömyyttä erityisesti rakennuslalla.

Elämme tällä hetkellä hyvin poikkeuksellisessa ajassa Covid-19 -viruksen takia. Uutisissa on saanut lukea lukuisista lomautuksista ja jopa yritysten konkurseista. Virus koettelee myös kiinteistö- ja asuntosijoituslala, koska esimerkiksi vuokralaisilla saattaa taloudellisen niukkuuden takia vuokranmaksu tuottaa suuria ongelmia. Liiketiloja monesti vuokraavat pienyrittäjät ovat olleet tilanteen takia kovilla ja joutuneet jopa sulkemaan liikkeitä, mutta vuokrat on silti tullut maksaa, vaikka tuloja ei ole. Hyvä puolena voidaan pitää sitä, että korkotasot ovat olleet tähän asti alhaalla. Korkotason ja

tätä kautta vuokrien noustessa voidaan olla jo valmiiksi hyvin haastavassa tilanteessa, jossa yhä useammat vuokralaiset eivät pysty maksamaan vuokriaan. Tämä voi aiheuttaa lisää yritysten konkurssseja liiketilojen vuokrauksen puolella. Kuten case-esimerkissä kuvattiin jää konserneille monesti paljon vähennyskelvottomia korkomenoja konserniavustuksista huolimatta. Valtion olisi mahdollista reagoida kriisiin myös korkovähennysrajoitusten kautta ja yhtenä vaihtoehtona voisi olla esimerkiksi prosenttimääräisen rajan nostaminen 25%:n rajauksesta 30%:iin, joka täyttää vielä Veronkiertodirektiivin minimivaatimusrajat. Tällä prosenttirajan nostolla voitaisiin vähentää säännöksen haittavaikutuksia, koska 5%:n nosto vaikuttaisi suurissa yhtiöissä todella paljon euromääräiseen rajoitukseen.

Veronkiertodirektiivillä pyrittiin puuttumaan erityisesti tilanteisiin, joissa yritykset käyttämällä hyväkseen kansallisten verojärjestelmien eroja pyrkivät lain tarkoituksen vastaisesti välttämään veroja korkovähennystilanteissa. Esimerkiksi kansainvälinen konserni saattoi kasvattaa velkaantuneisuuttaan korkeasti verotetuissa maissa ja siirtää näin tuloja korkojen avulla matalamman verotuksen maihin. Veronkiertodirektiivin avulla jäsenmaiden lainsäädäntöä yhtenäistettiin ja verokilpailua siten pienennettiin. Veronkiertodirektiivin takia yritykset saattavat keksiä uusia keinotekoisia yritys- ja rahoitusrakenteita välttääkseen rajoitukset. Tulevaisuudessa nähdään, tarvitseeko lakia tämän vuoksi muuttaa ja ovatko jotkin asiat sitä laatiessa kuitenkin jääneet huomioimatta. Suomi ilmoitti tavoitteekseen esitysluonnoksessa noin 46 miljoonan euron verotulojen kasvun⁸⁰. Verotulojen määrän kasvaminen ei kuitenkaan tarkoita, että valtio saisi nettomääräisesti sen verran enemmän tuloja. Korkovähennysrajoituksen takia esimerkiksi maksettujen asumistukien määrän kasvu pitäisi ottaa verotulojen kasvun tarkastelussa pienentävästi huomioon. Mielenkiintoista on nähdä kuinka paljon maksetut asumistuet tulevat kasvamaan uuden EVL:n myötä. Se on tietysti todella vaikeaa määrittää yksinomaan uudesta EVL:stä johtuvaksi erityisesti nyt maailmalla

⁸⁰ Rakli 2018

vallitsevan pandemian takia. Myös investointien tekemättä jättämisestä aiheutuu kuluja valtiolle lisääntyvän työttömyyden ja asuntopulan muodossa.

Tutkielman perusteella voidaan todeta, että vuonna 2019 voimaan tullut korkovähennysrajoitus vaikuttaa asuntosijoitusyhtiöiden toimintaan ja se tulee aiheuttamaan uusia kustannuksia asuntosijoitusyhtiöille. Vanhoihin hankkeisiin uudella korkovähennysrajoituksella ei ole vaikutusta, koska rajoitusta ei sovelleta ennen 17.6.2016 otettuihin lainoihin. Tämän jälkeen tehtyjen investointipäätösten kulut kuitenkin mahdollisesti nousevat nettokorkomenojen myötä. Laissa on kuitenkin huomioitu hyvin esimerkiksi RAKLI ry:n lausunto ja sen etuna voidaan pitää sitä, että se on laadittu selkeästi ja alojen erityispiirteet huomioon ottaen. Tulevaisuudessa korkotason nousu saattaa kuitenkin aiheuttaa tarpeetonta kulujen nousua asuntosijoituslallakin ja siihen olisi hyvä reagoida ajoissa lainsäädännön tasolla. Muutamia epä johdonmukaisuuksia laissa myös on ja esimerkiksi koron käsitettä olisi hyvä tarkentaa. Koron käsite on jätetty verotus- ja oikeuskäytännön varaan, mikä saattaa aiheuttaa tulkinnanvaraisia tilanteita verovelvollisen toimissa. Uusi korkovähennysrajoitus täyttää EU:n asettamat minimivaatimusrajat, mutta tulevaisuudessa sitä tulee kokemuksen perusteella muokata vastaamaan sen tarkoitusta ja pienentämään turhia kustannuksia talouden kasvun tieltä. Säännös tulee yhtenäistämään kilpailua eri EU-jäsenmaiden välillä ja puuttumaan väärinkäyttöksiin, joten sitä voidaan pitää onnistuneena ja oikea suuntana tulevaisuudessa globalisaation yhä lisääntyessä. A

Asuntosijoituskonsernit voivat vaikuttaa esimerkiksi vahvistamalla omaa tasettaan emoyhtiöön nähden vähennyskelpoisten nettokorkomenojen määrään. Tätä voidaan pitää terveenä suuntana alalla, koska tulevaisuuden näkymät ovat nykypäivänä ennennäkemättömän epävarmat. Korkovähennysten rajaus on kiristynyt BEPS-hankkeen ja Veronkiertodirektiivin myötä asuntosijoitusyhtiöiden tuloverotuksessa. Tulevaisuudessa rajausten vähenemistä tullaan tuskin ainakaan näkemään.

Lähteet

- Andersson, Edward & Seppo Penttilä (2014). Elinkeinoverolain kommentaari. Alma Talent Oy. Saatavana World Wide Webistä: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BABBXXBTABCEC#kohta:ELINKEINOVEROLAIN\(\(20\)KOMMENTAARI\(\(20\)/piste:b3](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BABBXXBTABCEC#kohta:ELINKEINOVEROLAIN((20)KOMMENTAARI((20)/piste:b3)
- Aalto, Pia & Hanna Viilto (2013) *Korkorajoitussäännösten soveltamisen haasteita*. Verotus 3/2013:274-284. Saatavana World Wide Webistä: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/312675/Hyvonen_Sampo_Progradu_2020.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Alho Eeva, Valtteri Härmälä, Elias Oikarinen, Antti Kekäläinen, Kirsi Noro, Tuuli Tähtinen & Lauri Vuori (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet [online]. Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Saatavana World Wide Webistä: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf>
- Bäckgren, Noora & Joonas Laitinen (2019) *Vauraaksi mielletyssä Töölössä yli puolet ihmisistä asuu vuokralla – HS kertoo, minne vuokra- ja omistus-asunnot kasautuvat*. Helsingin Sanomat 18.2.2019. Saatavana World Wide Webistä: <https://www.hs.fi/paivanlehti/18022019/art-2000006004969.html>
- Euroopan komissio (2016): Ehdotus neuvoston direktiivi. Sisämarkkinoiden toimintaan suoraan vaikuttavien veron kiertämisen käytäntöjen torjuntaa koskevien sääntöjen vahvistamisesta. Saatavana World Wide Webistä: <https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2016/FI/1-2016-26-FI-F1-1.PDF>
- Euroopan parlamentti 01.06.2015: Verotermit pähkinänkuoressa. Saatavana World Wide Webistä:

<https://www.europarl.europa.eu/news/fi/headlines/economy/20150529STO61068/verotermit-pahkinankuoressa>

Finnwatch. (2016). Jäävuorta mittaamassa – Arvioita aggressiivisen verosuunnittelun laajuudesta Suomessa. <https://finnwatch.org/images/pdf/jaavuori.pdf>

Hallituksen esitys 146/2012 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain ja verotusmenettelystä annetun lain 65 §:n muuttamisesta. Saatavana World Wide Webistä: <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120146>

Hallituksen esitys 150/2018 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Saatavana World Wide Webistä: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_150+2018.aspx

Helminen, Marjaana (2018). *EU-vero-oikeus [online]*. Helsinki, Suomi: Alma Talent. Saatavana World Wide Webistä: <http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.proxy.uwasa.fi/teos/JAGBGXDTEB#kohta:EU-vero-oikeus/piste:t1Mp>

Juntto, Anneli, Koro-Kanerva, M. Viita, A & Toivanen, S. (2010). *Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina*. Suomen ympäristö 29/2010. Saatavana World Wide Webistä: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/37966/SY29_2010_Vuokra-asunto_Helsingissa_sijoituksena_ja_kotina_verkkoon.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Knuutinen, Reijo (2012). Verosuunnittelua vai veron kiertämistä : verosuunnittelun ja veron kiertämisen välinen rajanveto tuloverotuksessa [online]. Helsinki, Suomi: Talentum Media. Saatavana World Wide Webistä: <http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.proxy.uwasa.fi/teos/JAJBBXXTBFAEE#kohta:42>

- Knuutinen, Reijo (2020). Verosuunnittelun oikeudelliset ja yhteiskunnalliset rajat [online]. Alma Talent Oy. Saatavana World Wide Webistä: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/DAHBIXDTEB#kohta:VEROSUUNNITTELUN\(\(20\)OIKEUDELLISET\(\(20\)JA\(\(20\)YHTEISKUNNALLISET\(\(20\)RAJAT\(\(20\)/piste:b4](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/DAHBIXDTEB#kohta:VEROSUUNNITTELUN((20)OIKEUDELLISET((20)JA((20)YHTEISKUNNALLISET((20)RAJAT((20)/piste:b4)
- Kojamo Oyj (2018). Kojamo Oyj:n listalle ottoesite 1.6.2018. Saatavana World Wide Webistä: <https://kojamo.fi/wp-content/uploads/2018/06/Kojamo-Prospectus-FINNISH-secured-lo-res.pdf>
- Kojamo Oyj (2019A). Kojamo Oyj:n hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.–31.12.2019. Saatavana World Wide Webistä: https://kojamo.fi/wp-content/uploads/2020/02/Kojamo_Tilinpaaatos-ja-toimintakertomus-2019.pdf
- Kojamo Oyj (2019B). Kojamo Oyj siirtyy käyttämään sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää. Saatavana World Wide Webistä: <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/kojamo-oyj-kojamo-oyj-siirtyy-kayttamaan-sijoituskiinteistojensa-kayvan-arvon-maarittamisessa-tuottoihin-perustuvaa-arvostusmenetelmaa/>
- Kojamo Oyj (2020). Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2019 [online]. Saatavana World Wide Webistä: https://kojamo.fi/wp-content/uploads/2020/02/kojamo_tilinpaaatostiedote_2019.pdf
- Kukkonen, Matti & Risto Walden (2016). *PK-konsernin verosuunnittelu [online]*. 2. painos. Alma Talent Oy. Saatavana World Wide Webistä: [https://verkkokirjahylly-almatalentfi.proxy.uwasa.fi/teos/BAXBBXAUGGIH#kohta:PK-KONSERNIN\(\(20\)VEROSUUNNITELU\(\(20\)](https://verkkokirjahylly-almatalentfi.proxy.uwasa.fi/teos/BAXBBXAUGGIH#kohta:PK-KONSERNIN((20)VEROSUUNNITELU((20))
- Myrsky, Matti (2011). *Ennakkopäätökset verotuksessa* [online]. Helsinki, Suomi: Talentum. Saatavana World Wide Webistä: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BADBHXETCE#kohta:ENNAKKOP\(\(c4\)\(\(c4\)T\(\(d6\)KSET\(\(20\)VEROTUKSESSA\(\(20\)](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BADBHXETCE#kohta:ENNAKKOP((c4)((c4)T((d6)KSET((20)VEROTUKSESSA((20))

Myrsky, Matti (2013). *Suomen veropolitiikka* [online]. Helsinki, Suomi: Talentum.

Saatavana World Wide Webistä: [http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAFBEXJTBE#kohta:V\(\(20\)OSA\(\(a0\)P\(\(c4\)\(\(c4\)T\(\(d6\)KSENTEKO\(\(a0\)VEROPOLITIIKASSA\(:22\(\(a0\)EU\(\(\(n\(\(20\)merkityksest\(\(e4\):22.1\(\(20\)Yleist\(\(e4\)\(\(20\)](http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAFBEXJTBE#kohta:V((20)OSA((a0)P((c4)((c4)T((d6)KSENTEKO((a0)VEROPOLITIIKASSA(:22((a0)EU(((n((20)merkityksest((e4):22.1((20)Yleist((e4)((20)))

Malmgrén, Marianne (2014): *OECD:n ja EU:n hankkeet aggressiivisen verosuunnittelun rajoittamiseksi ja veropohjan rapautumisen estämiseksi* [online]. Helsinki: Edita.

Saatavana World Wide Webistä: <https://www.edilex.fi/artikkelit/13312.pdf>

Nurmi, Klaus (2020). *Sijoittamisen suosio vaurauden lähteenä noussut selvästi* [online].

Saatavana World Wide Webistä: <https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/1198269>

OECD (2013a). *Addressing Base Erosion and Profit Shifting*. Saatavana World Wide

Webistä: https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/addressing-base-erosion-and-profit-shifting_9789264192744-en

OECD (2013b). *Action Plan on Base Erosion and Profit Shifting*, OECD Publishing. 2013.

Saatavana World Wide Webistä: <https://www.oecd.org/ctp/BEPSActionPlan.pdf>

OECD (2015). *BEPS Project Explanatory Statement: 2015 Final Reports*, OECD/G20 Base Erosion and Profit Shifting Project, OECD Publishing, Paris. Saatavana World Wide

Webistä: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264263437-en>

OECD (2017). *Limiting Base Erosion Involving Interest Deductions and Other Financial Payments, Action 4 - 2016 Update: Inclusive Framework on BEPS*, OECD/G20 Base Erosion and Profit Shifting Project, OECD Publishing, Paris. 2017. Saatavana World

Wide Webistä: (<http://dx.doi.org/10.1787/9789264268333-en>)

Penttilä, Seppo (2016). *Korkojen vähennyskelpoisuus kiinteän toimipaikan verotuksessa – KHO:n ratkaisut 2016:71 ja 2016:72 ja niiden analyysi* [online]. Saatavana World

Wide Webistä: <https://www.edilex.fi/artikkelit/16613>

- PTT (2019): *Asuntomarkkinat 2019 erityisteema: Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu?* [online]: Saatavilla World Wide Webistä: <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu.html>
- Rajamäki, Anu (2019): *Korkovähennysrajoituksen muutos 2019*. Alma Talent: Verotuslehti 1/2019. Saatavana World Wide Webistä: <https://sisaltopalvelut.almatalent.fi/sisalto/verotus-lehden-arkisto#page=42>
- RAKLI Ry (2018). Korkovähennysrajoitusta koskeva HE-luonnos, VM169:00/2017. Saatavilla World Wide Webistä: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/0c919a35-fa02-4f25-aebc-61624ff84c8c/b1bc7e72-001e-483c-8ec4-ecf8980df893/LAUSUNTO_20180221134000.PDF
- SATO Oyj (2020A). Sato oyj siirtyy käyttämään tuottopohjaista arvostusmenetelmää [online]. Saatavilla World Wide Webistä: <https://www.sato.fi/fi/talous-sijoittajat/tiedotteet-sijoittajille/release1974341>
- SATO Oyj (2020B). Tuloslaskelma ja tase [online]. Saatavilla World Wide Webistä: <https://www.sato.fi/fi/talous-sijoittajat/tuloslaskelma-ja-tase>
- SATO Oyj (2020C). Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2019 [online]. Saatavilla World Wide Webistä: <https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/e1fce449-962f-4869-bf09-d93a6446ae6e>
- Tikka, Kari (1972). *Veron minimoinnista: tutkimus tulo- tai omaisuusverosta vapautumisen tarkoituksessa tehdyistä toimista lainsoveltamisongelmana erityisesti silmällä pitäen verotuslain 56 §:ää*. Väitöskirja.
- Tilastokeskus (2018). Asuminen. Viitattu [18.02.2019] Saatavana World Wide Webistä: https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html
- Verohallinto: Korkovähennysoikeuden rajoitukset elinkeinotoiminnassa, diaarinumero A206/200/2013, Antopäivä 7.4.2014. Saatavana World Wide Webistä:

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48475/korkovahennysoikeuden-rajoitukset-elink/>

Verohallinto: Verohallinnon ohje: Korkovahennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa, diaarinumero VH/955/00.01.00/2019. Antopäivä 7.3.2019. Saatavana World Wide Webistä: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48475/korkov%C3%A4hennysoikeuden-rajoittaminen-yritysverotuksessa/>

Verohallinto: Verohallinnon ohje: Veron kiertämissäännöksen soveltaminen, diaarinumero A126/200/2014. Antopäivä 2.8.2016. Saatavana World Wide Webistä: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49027/veron-kiertamissaannoksen-soveltamine2/>

Veromaksajat 7.8.2019: Yhteisöverotus. Saatavana World Wide Webistä: <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Yhteisoverotus/#604defde>

Oikeustapausluettelo

KHO 01.03.1999/330

KHO 2007:92

KHO 2015: 11

KHO 24.6.2015 T 1784

KVL 2019/19

KVL 2019/49

KVL 2013/25