

VAASAN YLIOPISTO
LASKENTATOIMEN JA RAHOITUKSEN YKSIKKÖ

Kaarlo Lahdelma

VEROSUUNNITTELU LUONNOLLISEN HENKILÖN ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Tavoitteena verojen minimointi

Talousoikeuden

Pro gradu –tutkielma

Vero-oikeuden maisteriohjelma

VAASA 2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	7
1.1 TUTKIMUSONGELMAN TAUSTOISTA.....	7
1.2 TUTKIMUSKOHDDE.....	13
1.3 TUTKIMUKSEN RAJAUS	15
1.4 TUTKIMUKSEN RAKENNE.....	17
2 ASUNTOSIJOITTAMISEN JA VEROSUUNNITTELUN KÄSITTEET	20
2.1 VEROSUUNNITTELU	20
2.2 VERON KIERTÄMINEN JA VERON MINIMOINTI	21
2.3 VARAINSIIRTOVERO	23
2.4 PÄÄOMATULO JA SEN VEROTUS.....	26
3 JUOKSEVA RAHAVIRTA OMISTUKSEN AIKANA	29
3.1 VUOKRATULO.....	29
3.2 VUOKRATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET	31
3.3 VASTIKE	32
3.4 VUOSIKORJAUSMENOT	44
3.5 PERUSPARANNUSMENOT.....	46
3.6 LAINAN KORKOVÄHENNYSOIKEUS.....	53
3.7 MUUT VÄHENNETTÄVÄT MENOT	55
3.8 ALIJÄÄMÄHYVITYS	57
4 SIJOITUSASUNNOSTA LUOPUMINEN JA SEN VEROTUS.....	59
4.1 LUOVUTUSVOITTO	59
4.2 LUOVUTUSTAPPIO.....	61
4.3 HANKINTAMENO JA HANKINTAMENO-OLETTAMA	65
4.3.1 Hankintameno	65
4.3.2 Hankintameno-olettama	68
5 VEROJEN MINIMOINTIMAHDOLLISUUDET	72
LÄHDELUETTELO.....	81
OIKEUSTAPAUSLUETTELO	86

LYHENTEET

ASOYL Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/ 1599

EU Euroopan Unioni

EVL Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360

HE Eduskunnan hallituksen esitys

KHO Korkein hallinto-oikeus

TVL Tuloverolaki 30.12.1992/ 1535

VML Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558

VSVL Varainsiirtoverolaki 29.11.1996

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen yksikkö**

Tekijä:	Kaarlo Lahdelma	
Pro gradu -tutkielma:	Verosuunnittelu luonnollisen henkilön asuntosijoittamisessa	
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri	
Oppiaine:	Talusoikeus	
Työn ohjaaja:	Juha Lindgren	
Aloitusvuosi:	2017	
Valmistumisvuosi:	2019	sivumäärä: 86

TIIVISTELMÄ

Asuntosijoittaminen itsessään ja siihen liittyvä verosuunnittelu eivät ole uusia ilmiöitä sijoitusympäristössämme, mutta sen houkuttelevuus sijoitusmuotona kasvaa alhaisten korkojen aikana. Yleinen epävarmuus talouden tulevasta kehityksestä yhdistettynä alhaisiin korkoihin saa monet sijoittajat harkitsemaan asuntosijoittamista sen varmempien ja tasaisempien tuottojen takia. Asuntosijoittamisen yleistyessä ja suosion kasvaessa, siihen liittyvien verosuunnittelumahdollisuuksien hyödyntäminen vaatii asiaan perehtymistä ja suunnitelmallisuutta sitä harkitsevalta sijoittajalta. Asuntosijoittamiseen liittyy useita erilaisia kuluja, joiden ajalliseen ja kirjanpidolliseen hyödyntämiseen sijoittaja voi itse vaikuttaa.

Tutkielmassa tarkastellaan asuntosijoittamiseen liittyvien tulo- ja menoeriin liittyviä verosuunnittelumahdollisuuksia aina sijoitusasunnon hankinnasta sijoitusasunnon myyntiin. Tutkielman tavoitteena on selvittää asuntosijoittajan verojen minimointiin johtavat verosuunnittelumahdollisuudet. Tarkoitus on selvittää mitä mahdollisuuksia verojen minimointiin on lain sallimissa rajoissa. Rajojen hahmottamista varten avataan joitain oikeustapauksia, joissa tehty toimi on tulkittu verotusmenettelylain 28 § mukaan veron kiertämisenä. Tarkastelu tapahtuu yksityishenkilön näkökulmasta, jolloin verotus tapahtuu tuloverolain mukaisesti.

Tutkielma on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Keskeisimpänä aineistona hyödynnetään voimassa olevia lakeja, oikeuskirjallisuutta, oikeustapauksia ja Verohallinnon ohjeita.

AVAINSANAT: verosuunnittelu, veron minimointi, asunto-osakeyhtiö, luovutustappio ja -voitto,

1. Johdanto

1.1 Tutkimusongelman taustoista

Suomessa yleisin asumismuoto on historiallisesti painottunut omistusasumiseen. Tilastokeskuksen vuonna 2016 julkaiseman tilaston mukaan vuonna 2016 64 % asuntokunnista asuivat omistusasunnoissa ja samaan aikaan asuntokunnista asui vuokralla 32 %. Vaikka omistusasuminen on yhä kaksi kertaa suositumpaa, on vuokralla asumisen suosio kasvanut suhteessa nopeammin kuin omistusasumisen. Vuodesta 2010 vuoteen 2016 vuokralla asuvien talouksien määrä on kasvanut yli 80 000 ja samalla ajanjaksolla omistusasuntojen määrä on kasvanut hieman yli 40 000 kappaleella.¹ Suhteellinen nousu on siis vielä suurempi kuin lukumääräinen kehitys verrattaessa näitä asumismuotoja toisiinsa.

Suomen hypoteekkiyhdistyksen toukokuussa 2018 julkaisemassa asuntomarkkinakatsauksessa käsitellään asuntomarkkinoiden kehitystä omistusasuntojen ja sijoitusasuntojen näkökulmasta, sekä kotitaloussijoittajan ja ammattimaisen sijoittajan näkökulmasta. Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen sijoitusasuntojen määrä on kasvanut 40 %, kun saman ajanjakson aikana omistusasuntojen määrä on kasvanut vain 4 prosenttia. Korot ovat pysyneet vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen erittäin alhaisella tasolla, joka on puolestaan lisännyt kiinteistösijoittamisen kiinnostusta niin suurille kuin pienille sijoittajille. Kiinteistösijoittaminen on alhaisten korkojen aikana entistä houkuttelevampi sijoitusmuoto muihin perinteisiin sijoitusmuotoihin verrattuna. Korkojen nousukin on tutkimuksen mukaan siirtynyt entistä kauemmas tulevaisuuteen, sillä talouden kasvun odotetaan hiipuvan lähitulevaisuudessa. Tämä talouden ja korkojen kehitys pitää kiinteistösijoittamisen varteenotettavana sijoitusvaihtoehtona vielä tulevaisuudessakin. Asuntojen houkuttelevuuden kasvu sijoittajille on aikaansaanut myös asuntojen arvonnousua, varsinkin

¹ Suomen virallinen tilasto 2016.

pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hinnat nousivat vuonna 2017 liki 3 prosenttia.²

Omistusasumisen suosio on kasvanut suhteessa hitaammin viimeisen vuosikymmenen aikana verrattuna vuokra-asumiseen. Tälle löytyy monta selittävää tekijää, kuten esimerkiksi epävarmuus sekä talouden tulevasta kehityksestä että työpaikan säilymisestä epävarmoina aikoina. Molemmat edellä mainitut tekijät saavat yksityishenkilöt harkitsemaan halukkuuttaan sitoutua suureen velkataakkaan, joka omistusasunnon hankintaan useimmiten liittyy. Tällöin vuokralla asuminen on varteenotettava asumisvaihtoehto. Samaan aikaan on korkojen pysyminen erittäin alhaisella tasolla saanut sijoittajat etsimään vaihtoehtoisia sijoitusmuotoja perinteisille sijoitusmuodoille, kuten osakesijoittamiselle ja korkosijoituksille. Asuntosijoittaminen on tämän seurauksena noussut varteenotettavaksi sijoitusmuodoksi, sillä korkojen pysyessä alhaisina, asuntosijoittamisen tuotto muuttuu vertailukelpoiseksi perinteisten sijoitusmuotojen kanssa. Historiallisesti tuotto ei ole talouden normaalitilanteessa, talouden kasvaessa ja korkojen ollessa suuremmat, välttämättä yhtä suuri muihin sijoitusmuotoihin verrattuna, mutta se on vähemmän riskiä sisältävää. Usein kuullun sanonnan mukaan tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä. Epävarmuuden aikoina asuntosijoittaminen on näin ollen varteenotettava vaihtoehto sen pienemmän riskisyyden takia.

Asuntosijoittamisen suosio kasvaa finanssikriisin jälkeisinä aikoina, kun taloutta yritetään tervehdyttää pitämällä korot alhaisina ja samalla yritykset pyrkivät tehostamaan toimintojaan. Matalat korot palvelevat sijoittajia tarjoamalla edullista lainaa sijoitusasuntojen hankintaa varten. Yritysten tehostaminen tapahtuu usein henkilöstöä vähentämällä, koska palkkakustannukset ovat yleensä suuri menoerä ja siihen on helpompaa vaikuttaa kuin esimerkiksi raaka-aineiden hintaan. Epävarmoina aikoina vuokralla asuminen on riskittömämpää ja joissain tapauksissa myös ainut asumisvaihtoehto. Tällöin sijoittajan näkökulmasta asuntosijoittamisen mielekkyys kasvaa, kun lainojen korot ovat alhaiset ja vuokra-asunnoilla on kysyntää. Talouden elyessä, ja tulevaisuuden näkymien ollessa taas positiivisempia, ihmiset alkavat harkitsemaan omistusasunnon hankkimista.

² Suomen hypoteekkiyhdistys 2018.

Asuntosijoittajalle tämä tarkoittaa omistamiensa sijoitusasuntojen arvonnousua asuntojen kysynnän kasvaessa.

Omistusasumisen historiallista suosiota verrattuna vuokra-asumiseen selittää henkilökohtaisen varallisuuden kasvattaminen. Omistusasumiseen löytyy myös useita tukia, jotka kannustavat oman asunnon hankkimiseen. Kyseisiä tukia ovat omistusasuntoon otetun asuntolainan korkojen vähennysoikeus, ensiasunnon oston varainsiirtoverosta vapautuminen tietyin edellytyksin sekä asuntosäästöpalkkiotilin edulliset ehdot ja hyvä korko. Vuokra-asuntoon löytyy omat tuet, kuten yleinen asumistuki ja vuokrasäännellyt asunnot. Nämä vuokralla asumisen edut eivät kuitenkaan kasvata vuokralla asujan varallisuutta. Henkilökohtaisen varallisuuden kannalta on myös viisaampaa maksaa omaa asuntolainaa kuin vuokraa, koska oman asuntolainan lyhentäminen lisää omaa varallisuutta ja vuokran maksaminen puolestaan kyseisen asunnon omistajan varallisuutta. Asuntosijoittajan tilanne on verrattavissa omistusasumiseen, mutta asuntolainan itse lyhentämisen sijaan asuntosijoittajalla on vuokralainen, joka lyhentää sijoitusasuntoa varten otettua lainaa. Asuntosijoittajan henkilökohtainen varallisuus kasvaa siis ajan myötä omistamiensa asuntojen muuttuessa velattomiksi jonkun toisen maksamana.

Omistusasumisen tukitoimia on kuitenkin alettu karsimaan tasaiseen tahtiin 2010-luvulta lähtien. Esimerkiksi asuntolainan korkovähennysoikeus lainanottajan henkilökohtaisessa verotuksessa vuonna 2018 on 35 % asuntolainan koroista, kun asuntolainan korot vielä vuonna 2011 olivat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia. Vuonna 2019 asuntolainan korkojen vähennysoikeus laskee edelleen 25 prosenttiin, joten omistusasumisen ja vuokra-asumisen houkuttelevuutta ja verokohtelua on edelleen pyritty tasaamaan. Huomattavaa on, että hallituksen esityksissä 2010-luvulla asteittainen korkovähennysoikeuden laskeminen on tapahtunut nopeampaan tahtiin kuin mitä esityksissä on alun perin ehdotettu. Esimerkiksi hallituksen esityksessä 122/2014 on vielä ajateltu asuntolainan korkovähennysoikeudeksi 50 prosenttia vuodelle 2018, mutta jo hallituksen esityksessä 31/2015 kyseistä prosenttimäärää on laskettu 35 prosenttiin.³

³ Veronmaksajain keskusliitto ry 2017: Hallituksen esitys 122/2014; 31/2015.

Valtion oman asunnon hankkimiseen kannustavien veroetujen vähentyessä vuokra-asumisen suosio kasvaa. Varsinkin talouden kehityksen epävarmuuden vallitessa kansalaisten riskinottohalu laskee, joka näkyy kuluttamisen ja lainan ottamisen supistumisena. Vuokra-asuminen ei vaadi suurta pääomaa tai sitoumusta suureen velkataakkaan, jolloin se mielletään turvallisemmaksi asumismuodoksi epävarmoina aikoina. Vuokralaisen ei tarvitse miettiä tulevia remontteja, vaan hän voi muuttaa toiseen asuntoon remontin tullessa ajankohtaiseksi sen hetkisessä vuokra-asunnossa. Tämä ei välttämättä ole helppoa, mutta vuokralainen ei joudu miettimään remontista aiheutuvia kustannuksia. Asuntosijoittajalle talouden epävarmat ajat tarkoittavat siis suhteellisen varmoja vuokratuloja kansalaisten pyrkiessä välttämään lainan ottamista. Kääntöpuolena asuntojen hinnat eivät välttämättä nouse, tai pahimmassa tapauksessa jopa laskevat. Tämä tarkoittaa samalla sitä, että uuden sijoitusasunnon hankinta muuttuu edullisemmaksi asuntojen halventuessa.

Asuntosijoittamista harjoitetaan usein hankkimalla sijoitusasunto vieraalla pääomalla eli lainalla. Laina otetaan tyypillisesti kotimaiselta pankilta. Otetulle lainalle tulee maksettavaksi korkoa, joka tulee ottaa mukaan laskelmiin asuntosijoittamista harkittaessa. Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen Euribor - korko on ollut erittäin matalalla tasolla Euroopan Keskuspankin pyrkiessä elvyttämään taloutta EU- alueella. Euribor –korko toimii viitekorkona pankeille, jotka lisäävät viitekoron päälle vielä oman marginaalinsa. Viitekoron ollessa alhainen myös pankkien myöntämän lainan korko on alhainen. Vuoden 2016 alussa Euribor –korko muuttui negatiiviseksi, joka tarkoittaa ettei pankkien myöntämässä lainassa ole muuta korkoa kuin marginaali⁴. Tämä on mielekäs tilanne asuntosijoittajan kannalta, sillä vaikka asuntosijoittajalla on oikeus vähentää maksamansa korot verotuksessaan, saa hän parempaa tuottoa sijoitusasunnolleen lainan ollessa edullista. Euribor –koron kehitys on ollut myös yksi tekijä, joka on lisännyt kiinnostusta asuntosijoittamiseen finanssikriisin jälkeen.

Asuntosijoittajille kuluva vuosikymmenen on ollut suotuisaa, sillä korkotaso on pysynyt ennätysalaisena, jolloin sijoitustoimintaan tarvittavaa lainaa on saatu erittäin edullisesti. Samalla vuokra-asumisen suosion kasvaessa omistusasumiseen nähden, lisää se vuokra-asuntojen kysyntää, varsinkin

⁴ Suomen pankki 2018.

kasvukeskuksissa. Tämä tarkoittaa asuntosijoittajalle varmempaa vuokratulojen saamista, kun vuokra-asuntojen hakijoita ollessa enemmän asuntosijoittajalla on mahdollisuus vertailla ja valita vuokralainen. Uuden vuokralaisen löytäminen helpottuu, varsinkin suurissa kaupungeissa, kun vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Tällöin omistettu sijoitusasunto on mahdollisimman lyhyen ajan tyhjillään, joka puolestaan tarkoittaa jatkuvaa vuokratuottoa. Vuokra-asuntojen kysynnän kasvu tuo näin ollen varmuutta sijoitustoiminnan tuottavuudelle.

Kysynnän kasvaessa myös vuokrataso yleensä nousee, joka tarkoittaa suurempia tuloja sijoitusasunnon omistajille. Tilastokeskuksen julkaisema tilasto asuntojen vuokriin liittyen tukee tätä olettamusta. Tilastokeskuksen mukaan vuokrien nousu vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä oli 2,4 %.⁵ Näin ollen asuntosijoittamisen tuotto-odotukset kasvavat ja samalla sen varteenotettavuus muihin sijoitusmuotoihin kasvaa.

Toinen mieluinen kehityssuunta niin omistusasunnon omistajille kuin asuntosijoittajille on osakeasuntojen hintakehitys. Tilastokeskuksen julkaisun mukaan osakeasuntojen hinnat vanhoissa kerros- ja rivitaloasunnoissa nousivat 0,2 prosenttia pelkästään huhtikuusta toukokuuhun vuonna 2018. Vuonna 2018 pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat jopa 0,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,2 prosenttia. Vaikka tilaston mukaan hintojen kehitys ei ole ollut positiivista koko maassa kyseisen kuukauden aikana, ovat hinnat kuitenkin nousseet 0,8 prosenttia verrattuna edellisen vuoden samaan ajanjaksoon.⁶ Asuntojen omistajille hintakehityksen suunta on mieluinen, sillä heidän omaisuutensa arvo kasvaa. Kaiken lisäksi omistusasunnon myynti on verovapaata tietyn omistusaikaan liittyvin ehdoin, joten oman asunnon arvonnoususta ei tule heidän kohdallaan lainkaan veroa maksettavaksi. Asuntosijoittajilla sijoitusasunnon myynnistä tulee voitollisen myynnin osalta maksettavaksi luovutusvoittoveroa, joka on haluttu lopputulos, vaikka luovutusvoittoveroa tuleekin maksettavaksi. Sijoitusasunnosta ei usein kuitenkaan luovuta kovin helposti, ellei jokin muu pakottava tilanne tule eteen, jolloin sijoitusasunnon myynnistä aiheutuva verollinen myynti realisoituu vasta

⁵ Suomen virallinen tilasto 2018a.

⁶ Suomen virallinen tilasto 2018b.

tulevaisuudessa. Asuntojen positiivisen hintakehityksen käänttöpuolena on uuden sijoitusasunnon hankinnan korkeampi hankintahinta.

Asunnoista saatavien vuokrien ja asuntojen arvon hintakehitys on asuntosijoittajille mieluista, mutta tarkoittaa samalla tuloista ja luovutusvoitoista maksettavien verojen kasvua. Vuokratuloista ja asunnon luovutushinnasta on mahdollista tehdä erilaisia vähennyksiä, joiden avulla asuntosijoittaja pystyy vähentämään verotettavan vuokratulon tai luovutusvoiton määrää. Tuloverolain 54 § 1 momentin mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet menot. Asuntosijoittamisessa näitä mahdollisia vähennettäviä menoja on useita erilaisia ja niiden suuruus vaihtelee. Joissain tapauksissa tietty menoerä voi olla joko vähennyskelpoinen tai vähennyskelvoton. Tiedyt menoerät, kuten remonttikustannukset, voidaan jopa jakaa vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan osaan. Tämä vähennyskelpoisuuden vaihtelu vaikuttaa siihen, milloin asuntosijoittaja pääsee hyödyntämään kyseisen menoerän vähennyksenä sijoitustoimintansa verotuksessa. Juoksevilla kuluilla menojen vähennyskelpoisuus määrittyy tuloverolain mukaan, mutta esimerkiksi pääomavastikkeiden kohdalla asunto-osakeyhtiön yhtiökokous tai yhtiöjärjestys päättää kuinka se käsittelee keräämänsä pääomavastikkeen. Tämä päätös määrittää pääomavastikkeen vähennyskelpoisuuden, mutta asuntosijoittaja voi vaikuttaa tähän äänestämällä yhtiökokouksessa haluamallaan tavalla. Asuntosijoittaja saa lisää vaikutusvaltaa yhtiökokoukseen, jos samassa asunto-osakeyhtiössä on muitakin asuntosijoittajia, joilla on samanlaiset intressit kerätyn pääomavastikkeen käsittelyssä.

Asuntosijoittajalla on siis laajat verosuunnittelumahdollisuudet, mutta niiden ymmärtäminen ja hyödyntäminen vaatii perehtyneisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Vuokra-asumisen yleistyessä, omistusasumiseen verrattuna, asuntosijoittamisen houkuttelevuus sijoitusmuotona lisääntyy. Aloittajalle on näin ollen tärkeää tietää minkälaisia veroseuraamuksia ja suunnittelumahdollisuuksia sijoitusasunnon hankintaan, omistamiseen ja siitä luopumiseen liittyy. Sama pätee jo kokeneempaan asuntosijoittajaan sillä, lainsäädännön muuttuessa jatkuvasti, myös sijoitustoiminnan tulevaisuus elää sen mukana. Ymmärtämällä erilaisten menojen käsittelyn verotuksessa voi asuntosijoittaja ennaltaehkäistä verotuksellisia yllätyksiä ja pyrkiä optimoimaan omaa sijoittamistaan ja siitä aiheutuvia veroseuraamuksia. Useimmille

luonnollisille henkilöille asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä toimintaa, jonka tarkoituksena on lisätä varallisuutta pitkällä aikavälillä eikä tehdä voittoa lyhyellä aikavälillä. Tällöin verosuunnittelun tarkoituksena on usein veroseuraamusten minimointi asunnon omistamisen aikana, jotta veroja ei tulisi maksettavaksi ollenkaan tai ainakin niiden realisoitumisajankohta saataisiin siirrettyä tulevaisuuteen.

1.2 Tutkimuskohde

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää luonnollisen henkilön asuntosijoitustoiminnan veroseuraamusten minimointimahdollisuuksia pääomatuloverotuksessa verosuunnittelun avulla. Aikajänne asuntosijoittamisen verosuunnittelussa käsittää sijoitusasunnon hankinnan, sen omistamisen ja sijoitusasunnosta luopumiseen. Tutkimuksessa selvitetään myös asuntosijoittamiseen liittyvien menojen kirjoa sekä menojen verokohtelua luonnollisen henkilön verotuksessa. Tarkoituksena on löytää kyseisten menojen optimaalisin hyödyntämisajankohta verojen minimoinnin kannalta. Pääasiallisena tarkoituksena on pyrkiä löytämään asuntosijoittajalle keinoja veroseuraamusten minimointiin asuntosijoittamisessa sijoitustoiminnan koko elinkaaren aikana, mutta myös hahmottaa erilaisia tilanteita, joissa asuntosijoittaminen yhdistetään muihin luonnollisen henkilön verotettaviin pääomatuloihin pyrkimyksenä löytää veroseuraamusten minimoinnin kannalta optimaalisin lopputulos. Tutkimustehtävä on siis verosuunnittelun avulla kartoittaa optimaalisin lopputulos asuntosijoittamisessa luonnollisen henkilön verotuksessa verojen minimoinnin kannalta.

Sijoittajat ovat yleisesti perehtyneet harjoittamaansa sijoitusmuotoon perinpohjaisesti, mutta menoerien kirjon ollessa laaja, ja tietyn menoerän hyödyntämisen ollessa mahdollista sijoituskaaren eri ajankohtina, on hyvä olla syvempi ja kokonaisvaltainen käsitys valitsemastaan sijoitusmuodosta. Tutkimuksessa käydään läpi asuntosijoittajan erilaiset vähennyskelpoiset menot, jotka verovelvollinen saa vähentää saamastaan vuokratulosta asunnon

omistamisen aikana ja kuinka nämä vaikuttavat verotettavaan pääomatuloon. Samalla tavalla sijoitusasunnosta luovuttaessa tutkitaan luovutusvoiton tai – tappion muodostumiseen vaikuttavat tekijät ja niiden muodostamat verosuunnittelumahdollisuudet sijoitusasuntoa myytäessä. Asunnon hankintahetki tulee tässä tilanteessa mukaan, koska hankintahinta määräytyy tyypillisesti sijoitusasunnosta maksetun vastikkeen ja siihen lisättävien erien mukaan. Joidenkin menoerien kohdalla niiden vähennyskelpoisuuden ajankohtaan voi sijoittaja itse vaikuttaa, jolloin niistä aukeaa sijoittajalle useita mahdollisuuksia vaikuttaa syntyvään veroseuraamukseen.

Verotettavan pääomatulon laskemiseksi asuinhuoneiston omistamisen aikana ja siitä luovuttaessa täytyy ensin ymmärtää molempiin ajankohtiin liittyvät tulo- ja menoerät. Omistuksen aikana sijoitustarkoitukseen hankitusta asunnosta saadusta vuokratulosta saa vähentää tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet kulut, jotka pienentävät verotettavan pääomatulon, toisin sanoen vuokratulon, määrää. Samalla tavalla luovutusvoittoa laskettaessa luovutushinnasta vähennetään sijoitusasunnon hankintameno ja siihen lisättävät erät. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa luovutusvoiton määrän selvittämiseksi. Tutkimuksen tehtävänä on selvittää luonnollisen henkilön asuntosijoittamiseen liittyvien meno- ja tuloerien optimaalinen hyödyntäminen verojen minimoinnin kannalta, niin omistamisen aikana kuin asunnosta luovuttaessa. Kartoittamalla eri meno- ja tuloerät ja niiden käsittely verotuksessa sijoitustoiminnan aikana luodaan ne puitteet, joiden sisällä pyritään veroseuraamusten minimointiin.

Yhdistämällä asuntosijoittamisen verosuunnittelumahdollisuudet verovelvollisen muihin pääomatuloihin selvitetään kuinka asuntosijoittamisella ja siitä realisoituvilla tuloilla, voitoilla tai tappioilla, voidaan verosuunnittelua soveltaa verovelvollisen tuloverotuksessa verotettaviin pääomatuloihin kokonaisuutena. Pyrkimyksenä on tutkia kuinka asuntosijoittamisessa realisoituvia erilaisia tilanteita voi hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla luonnollisen henkilön verotuksessa, ts. kuinka veroseuraamukset kokonaisuutena saadaan minimoitua luonnollisen henkilön verotuksessa.

1.3 Tutkimuksen rajaus

Tutkimuksessa käsitellään luonnollisen henkilön sijoitusasunnoksi hankkiman asumiseen tarkoitetun asunnon muodostamia veronalaisia tuloja ja siihen kohdistettavia menoeriä yksityishenkilön tuloverotuksessa. Tällä tarkoitetaan asunnon suoraa omistamista, jolloin tutkimuksen ulkopuolelle jää asuntosijoittaminen välillisesti asuntosijoitusrahaston kautta. Sijoitusrahaston kautta sijoittamiseen ei liity monimuotoisia vähennettäviä eriä, eikä sijoittaja pysty vaikuttamaan juurikaan niiden ajalliseen käsittelyyn. Tämän takia sijoitusrahaston kautta tapahtuva asuntosijoittaminen esiintyy vähemmän mielekkäänä tutkimuskohteena suoraan asuntosijoittamiseen verrattuna. Rajauksen ulkopuolelle jäävät näin ollen myös juridiset henkilöt, kuten osakeyhtiöt, avoimet yhtiöt ja kommandiittiyhtiöt, jotka harjoittavat asuntosijoittamista liiketoiminnan muodossa ja näin ollen verotus tapahtuu elinkeinoverolain mukaan. Juridisilla henkilöillä ei myöskään ole yhtä paljon verotuksellisia mahdollisuuksia kuin luonnollisella henkilöllä, joka puolestaan tekee niiden tutkimisesta vähemmän mielekäästä verosuunnittelun näkökulmasta.

Vapaa-ajan asunnot, kiinteistöt ja elinkeinotoimintaan tarkoitetut tilat rajataan myös tutkimuksen ulkopuolelle. Vapaa-ajan asuntojen sekä kiinteistöjen kohdalla verosuunnittelumahdollisuudet ovat lähes samat kuin asuntohuoneistojen, mutta niihin kuuluu lisäksi niille tyypillisiä menoeriä, jotka eivät koske asuinhuoneiston omistajaa. Vapaa-ajan asuntojen vuokraaminen on kuitenkin harvinaisempaa ja katkonaisempaa, joten niiden mielekkyys tutkimuskohteena on vähäisempi. Samalla tavalla harva luonnollinen henkilö omistaa sijoitusmielessä kiinteistön, jolloin sekään ei ole yhtä mielekäs tutkimuskohde. Ajallisesti tutkimus jakautuu sijoitusasunnon hankkimiseen, omistamisen aikana tehtäviin verosuunnittelumahdollisuuksiin sekä asunnon myyntiin liittyviin verosuunnittelumahdollisuuksiin. Tämä ajallinen jakautuminen ei kuitenkaan tarkoita, että kyseiset tilanteet olisivat täysin toisista erillään, päinvastoin ne kietoutuvat toisiinsa ja yhdessä luovat asuntosijoittamisen verosuunnittelulle puitteet.

Tarkastelun ulkopuolelle jätetään näin ollen myös verovelvollisen mahdollinen oma asunto ja siihen liittyvä verotus, koska oman asunnon kohdalla

verosuunnittelumahdollisuudet ovat rajallisemmat. Oman asunnon omistusaikana muodostuvia vähennyskelpoisia eriä on vähemmän kuin sijoitusasunnossa ja samalla tavalla oman asunnon myynnistä muodostunut luovutusvoitto on tietyin edellytyksin kokonaisuudessaan verovapaata. Omassa käytössä olevasta asunnosta ei yleensä myöskään saada vuokratuloja, joten sitä ei mielletä sijoitustoiminnaksi. Näin ollen oma asunto ja siihen liittyvät verosuunnittelumahdollisuudet on tutkimuksen kannalta vähemmän mielekäs kohde.

Tutkielmassa ei myöskään käsitellä sukupolvenvaihdokseen liittyviä tilanteita eikä vastikkeettomalla saannolla saatuun omaisuuteen liittyvää perintö- tai lahjaverotusta. Asuntosijoittamiseen liittyvien verosuunnittelu-mahdollisuuksien kannalta ei ole olennaista miten kyseinen sijoitusasunto on alun perin saatu tai hankittu. Näiden verotekijöiden muodostama kokonaisuus ei palvele tutkimuksen tarkoitusta tarkastella asuntosijoittamisen verosuunnittelumahdollisuuksia. Sijoitusasunnon hankinta otetaan kuitenkin huomioon hankintahinnan ja siihen lisättävien erien osalta, jotka ovat yksi tekijä sijoitusasunnosta luovuttaessa.

Alueellisesti tutkimuksessa käsitellään vain Suomessa Suomen lain piirissä tapahtuvaa asunnon vuokraamista ja asunnon myyntiä, joten esimerkiksi ulkomailla sijaitsevan asunnon vuokraamisen tai myymisen vaikutuksia verotettavaan tuloon ja verotukseen ei oteta huomioon. Tätä tarkempaa alueellista rajausta ei tutkimuksessa ole tehty. Tutkimuksessa viitataan erilaisiin tutkimuksiin, jotka voivat erotella tiettyjä maantieteellisiä alueita Suomessa, joiden maantieteellistä jaottelua ei kuitenkaan oteta tutkimuksessa huomioon. Maantieteellinen jakauma Suomen sisällä ei vaikuta asuntosijoittajan verosuunnittelumahdollisuuksiin, vaan pikemminkin sijoitustoiminnan tuottavuuteen vaikuttavana tekijänä.

Yksityishenkilön asuntosijoittamisen osalta tutkimus rajataan koskemaan vain tuloverolain alaista toimintaa eli henkilökohtaisena pääomatulona verotettavaa tuloa. Tämä seurauksena ammattimainen, yhtiön kautta tapahtuva, asuntosijoittaminen, jota verotetaan elinkeinotuloverona, jää pois. Oikeustapauksia, jossa on tehty rajanvetoa ammattimaisen ja henkilökohtaisen asuntosijoittamisen välillä, esitellään tuomaan selvyyttä näiden käsitteiden välille. Rajanvedon avulla pyritään hahmottamaan tuloverolain alainen asuntosijoittaminen, jota ei tulkita elinkeinoverolain alaiseksi toiminnaksi.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää luonnollisen henkilön verojen minimointiin johtavat verosuunnittelumahdollisuudet asuntosijoittamisessa lain sallimissa puitteissa. Näin ollen tutkimuksessa käydään läpi oikeustapauksia, joissa verovelvollisen toimintaa on tulkittu verotusmenettelylain 28 §:n mukaisesti veron kiertämisenä. Tarkoitus on pääasiassa selvittää lain sallimat verosuunnittelumahdollisuudet verojen minimoinnin kannalta, jotka ovat voimassaolevan lainsäädännön mukaisia. Näkökulmana ei siis ole VML 28 §:n mukainen veron kiertäminen asuntosijoittamisessa, mutta selvittääksemme lain sallimat rajat, tulee kyseinen rajanveto selvittää oikeuskäytännössä olevien tapauksien avulla.

Tutkielmassa tärkeimpinä lakeina ovat tuloverolaki (TVL), asunto-osakeyhtiölaki (ASOYL) sekä laki verotusmenettelystä (VML). Näiden avulla pystytään käsittelemään asuntosijoittamiseen liittyvien tulo- ja menoerien luonne ja verotuksellinen käsittely. Luonnollista henkilöä verotetaan TVL mukaan, jolloin elinkeinoverolain (EVL) alaisen toiminnan käsittely jää myös tutkimuksen ulkopuolelle. Lain tulkintaa tukemaan löytyy useita korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksiä, jotka auttavat tulkitsemaan lain tulkinnanvaraisimpia kohtia ja hahmottamaan linjavetoja. Tapauksia esitetään joko kokonaisuudessaan tai lyhennettynä, riippuen tapauksen monimutkaisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Tuomioistuinratkaisut auttavat määrittämään yleisesti hyväksytyt menettelytavat tulkinnanvaraisissa tilanteissa. Tutkimusta tehtäessä hyödynnetään myös Verohallinnon julkaisemia ohjeita, oikeuskirjallisuutta sekä hallituksen esityksiä. Verohallinnon ohjeet auttavat ja havainnollistavat menettelytapoja, joiden avulla saadaan parempi käsitys todennäköisestä verotusmenettelystä, kun pyritään pääsemään laillisin keinoin verotuksellisesti edullisimpaan ratkaisuun asuntosijoittajan kannalta.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkielma jakautuu viiteen pääkappaleeseen, jotka muodostavat kokonaisuuden verojen minimoinnista verosuunnittelun avulla asuntosijoittamisessa. Tutkimus

jakautuu kahteen keskeiseen ajankohtaan asuntosijoittamisen elinkaarella: sijoitusasunnon omistuksen aikaiseen rahavirtaan sekä sijoitusasunnosta luopumiseen. Tarkoituksena on selvittää verosuunnittelumahdollisuudet molempina ajankohtina. Tutkimuksessa käydään läpi myös sijoitusasunnon hankintahinta ja siihen liittyvät menoerät sekä veroseuraamukset, jotka ovat olennainen osa asuntosijoittamiseen ryhtymisessä sekä sijoitusasunnosta luopumisessa.

Tutkielman ensimmäisessä pääluvussa käsitellään tutkimusongelman taustoja, syitä tutkimusaiheen ajankohtaisuudelle sekä määritellään tutkimuskohde. Tutkimuskohteen määrittelyn yhteydessä tehdään myös aihepiirin rajauksia tutkittavaan aihealueeseen, joilla pyritään selkeyttämään käsiteltävä aihealue.

Toisessa pääluvussa käsitellään asuntosijoittamisen keskeisimmät käsitteet sijoitusasunnon omistamisen aikana, joiden ymmärtäminen on välttämätöntä niiden hyödyntämisen kannalta. Luvussa käsitellään aluksi verosuunnittelun käsitettä, jonka jälkeen paneudutaan verosuunnittelun alakäsitteiksi luokiteltaviin veron kiertämiseen sekä verojen minimointiin. Toinen käsiteltävä käsite on varainsiirtovero, joka liittyy asuntosijoittamiseen hankittavan sijoitusasunnon osakkeiden hankintaan. Asuntosijoittamista verotetaan pääomatulona ja tämän takia kappaleessa käsitellään kuinka pääomatuloverotus on kehittynyt vuosien saatossa ja minkälaiset tuloerät lukeutuvat pääomatuloveron piiriin.

Kolmannessa kappaleessa käsitellään asuntosijoittamisen aikaisiin tuloihin ja menoihin. Sijoitusasunnosta saatava tulo, tyypillisesti vuokratulo, käsitellään ensin ennen kuin siirrytään vuokratuloista tehtäviin vähennyksiin. Käsittelemällä nämä vuokratuloista tehtävät vähennyskelpoiset erät asuntosijoittajan juoksevassa verotuksessa, pystytään tutkimuksessa määrittelemään erilaisia verosuunnittelumahdollisuuksia sijoitusasunnon omistamisen aikana. Kartoittamalla verosuunnittelumahdollisuudet asunnon omistamisen aikana voidaan kartoittaa verojen minimointiin johtavia optimaalisia toimenpiteitä. Verosuunnittelulla voidaan pyrkiä muihinkin lopputuloksiin, mutta tutkimuksessa keskitytään verot minivoivaan lopputulokseen.

Neljännessä luvussa tarkastellaan asuntosijoittamisen toista keskeistä ajankohtaa eli sijoitusasunnosta luopumista ja siihen liittyviä käsitteitä. Tarkoituksena on löytää verosuunnittelumahdollisuuksia sijoitusasunnon luopumisesta syntyvistä

veroseuraamuksista. Tässäkin luvussa määritellään aluksi käsitteet sekä kuinka luovutusvoitto ja mahdollinen luovutustappio muodostuvat, jonka jälkeen käydään läpi niiden hyödyntäminen verosuunnittelussa. Tarkoituksena on löytää verojen minimoinnin kannalta optimaalisin toimintatapa lain sallimissa rajoissa. Asuntosijoittajan verosuunnittelussa nämä kaksi ajankohtaa, sijoitusasunnon omistaminen ja siitä luopuminen, eivät kuitenkaan ole toisistaan irrallisia tapahtumia. Näin ollen ne kietoutuvat yhteen, joka on välttämätöntä kokonaisuuden kannalta. Kappaleessa siis käydään myös läpi sijoitusasunnon omistamisen aikaisia tapahtumia, jotka voivat vaikuttaa sijoitusasunnon luopumisesta syntyviin veroseuraamuksiin. Ottamalla asuntosijoittaminen huomioon kokonaisuutena, voidaan tehdä tavoitellun lopputuloksen kannalta optimaalisimmat ratkaisut.

Viimeisessä pääluvussa kootaan tutkimuksessa esiintyneet asuntosijoittajan koko asuntosijoitustoiminnan aikaiset verosuunnittelumahdollisuudet ja kuinka niiden avulla päästään verot minivoivaan lopputulokseen. Kappaleessa esitetään tutkielman pohjalta kootusti verosuunnittelumahdollisuudet niin sijoitusasunnon omistamisen aikana kuin sijoitusasunnosta luovuttaessa. Näkökulmana pidetään verojen minimointi ja kuinka haluttuun lopputulokseen päästään.

2 Asuntosijoittamisen ja verosuunnittelun käsitteet

2.1 Verosuunnittelu

Taloudellisessa päätöksenteossa verotekijän merkitys synnyttää verosuunnittelun tarpeen. Verosuunnittelussa verovelvollinen pyrkii selvittämään ne veroseuraamukset, jotka liittyvät avoimna oleviin toimintavaihtoehtoihin. Tarkoitus on ottaa veroseuraamukset mukaan yhtenä osana päätöksentekoon, kun arvioidaan eri vaihtoehtoja. Verosuunnittelu ei kuitenkaan välttämättä johda siihen, että valitaan veroseuraamuksellisesti edullisin vaihtoehto, sillä verovelvolliselle optimaalisimmassa ratkaisussa veroseuraamusten merkitys saattaa olla toissijainen. Joissain tilanteissa verojen minimointi on kuitenkin haluttu lopputulos, jolloin verosuunnittelulla pyritään veroseuraamuksellisesti edullisimpaan vaihtoehtoon.⁷ Veroseuraamukset eivät useinkaan ole ratkaiseva tekijä eri vaihtoehtoja puntaroidessa, jolloin verosuunnittelu ei luonteenomaisesti johda aina siihen lopputulokseen missä veroseuraamukset minimoituvat. Verot minivoivaan järjestykseen voi sisältyä niin paljon muita kustannuksia, että ne ylittävät kyseisen järjestyksen tuottamat veroedut.⁸ Tällöin verotekijät eivät ole hallitsevassa roolissa valittaessa liiketaloudellisesti optimaalisinta vaihtoehtoa. Käsite verosuunnittelu ei myöskään automaattisesti tarkoita, että suunnitteluun sisältyisi veron minimoinnin tai veron kiertämisen elementtejä, koska päätöksenteossa painotetaan muitakin verotuksesta riippumattomia tekijöitä.⁹

Verosuunnittelulla tarkoitetaan veroseuraamusten huomioimista päätöksenteossa. Taloudellisessa päätöksenteossa kaikkien tekijöiden huomioon ottaminen on tärkeää, jotta voidaan tehdä kokonaisvaltaisin päätös sen hetkellä informaatiolla. Vaikka verotus tulee ottaa mukaan päätöksentekoon yhtenä muuttujana, näillä eri muuttujilla on usein eri painoarvot eri tilanteissa. Tämän

⁷ Viitala, Tomi; Kari S. Tikka; Olli Nykänen; Janne Juusela 2000

⁸ Tikka, Kari S. 1972: 32-33

⁹ Lehtonen, Asko 2007: 142-143

seurauksena verosuunnittelun avulla saavutettava hyöty tarkoittaa vero aspektin huomioimista päätöksenteossa, mutta se ei suoraan tarkoita verojen minimointiin tähtäävää suunnittelua. Verojen minimointiin tarvittavat toimet voivat aiheuttaa niin paljon kustannuksia, että säästettyjen verojen määrä jää pienemmäksi kuin siitä aiheutuneet kulut.

2.2 Veron kiertäminen ja veron minimointi

Verosuunnittelun avulla haettu veron minimointi saattaa joissain tapauksissa johtaa siihen, että tavoiteltu veroetu on lain tarkoitukselle vieras. Tällöin siirrytään verosuunnittelun alueelta veron kiertämiseen.¹⁰

Suomessa veron kiertämistä estävä yleislauseke on VML 28 §:ssä. Sen ensimmäisessä momentissa säännellään yleislausekkeen soveltamisala:

”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 oikeaa muotoa. Jos kauppahinta, muu vastike tai suoritus aika on kauppa- tai muussa sopimuksessa määrätty taikka muuhun toimenpiteeseen on ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin, voidaan verotettava tulo ja omaisuus arvioida.”

Säännöksen tulkitseminen rakentuu oikeustoimen olosuhteiden ja verovelvollisen toteuttamien toimenpiteiden ympärille. Näin ollen voidaan todeta, että veron minimoinnin ja veron kiertämisen rajanveto on sidoksissa verovelvollisen toteuttamaan oikeustoimikokonaisuuteen. VML 28 § ei havainnollista rajaa tai siihen vaikuttavia seikkoja, joka voidaan nähdä ongelmallisena verovelvollisen kannalta. Säännös ei myöskään tarjoa aukotonta määritelmää veron kiertämiselle,

¹⁰ Viitala, Tomi & Kari S. Tikka & Olli Nykänen & Janne Juusela 2000: 25. kpl

jolloin väljä muotoilu johtaa tulkinnanvaraisuuteen ja sitä kautta lisää oikeudellista epävarmuutta.¹¹

Veron kiertämisen käsitettä on vaikea määritellä tarkalleen, mutta yleensä sillä viitataan verovelvollisen toimiin tai järjestelyihin, joilla pyritään vähentämään verojen määrää. Vaikka toimenpiteet olisivatkin muodollisesti lainmukaisia, niiden voidaan katsoa olevan lain tarkoituksen vastaisia.¹²

Veron minimoinnilla tarkoitetaan niitä verovelvollisen toimenpiteitä, joihin ryhtymisen ainoana tai hallitsevana tarkoituksena on vero edun saavuttaminen. Tavoitteena on yleensä vapautuminen jostain tietystä veroerästä, mutta sillä voidaan myös pyrkiä verottamisen siirtymiseen myöhempään ajankohtaan.¹³ Veroetujen tavoittelussa veron minimoinnin kohdalla pitäydytään niissä vaihtoehtoissa, joiden veroseuraamukset ovat varmasti ennakoitavissa ja joiden tuomat veroedut ovat lainsäätäjän edellyttämiä.¹⁴

Veron kiertäminen ja veron minimointi ovat siis käsitteinä lähellä toisiaan, mutta toinen tehdään yleensä lain sallimissa rajoissa, kun taas toisen käsitteen kohdalla kyseessä tarkoitus on ollut veroseuraamuksesta vapautuminen laille vieraalla tavalla. Verojen minimointi tehdään lain sallimissa rajoissa, jolloin tehdyn toimen veroseuraamus voidaan ennakoida. Veron kiertämisen kohdalla tehty toimi on tehty laille vieraalla tavalla, jolloin toimen lopullisesta veroseuraamuksen hyväksynnästä ei ole ollut varmuutta. Käsitteiden kuvailemien toimien erona voidaan pitää sitä, että veron minimointiin pyrkivä tuntee lainsäädännön ja tietää näin ollen mitkä toimet ovat hyväksyttäviä, kun taas veron kiertämiseksi tulkitussa toimessa voimassaolevasta lainsäädännöstä ei välttämättä ole ollut riittävästi tietoa tai se on tahallisesti jätetty huomiotta.

¹¹ Tikka 2001: 160-161

¹² Knuutinen, Reijo 2012: 5

¹³ Tikka, Kari S. 1972: 26

¹⁴ Viitala yms. 2000: 25. kpl

2.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain ensimmäisen momentin mukaan: "valtiolle on suoritettava varainsiirtoveroa kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta siten kuin tässä laissa säädetään". Varainsiirtoverolain 17 §:n mukaan arvopaperiksi luokitellaan mm. osake ja sen väliaikaistodistus. Asunto-osakeyhtiön huoneistojen omistus perustuu yhtiön osakkeiden omistukseen. Yhtiön yhtiöjärjestyksestä riippuen hallintaoikeus perustuu joko yhteen tai useampaan osakkeeseen. AsOyl 2 §.

VSVL:n mukaan varainsiirtoveroa on suoritettava valtiolle kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Veron suorittamisesta ovat vapaat valtio ja sen laitokset, lukuun ottamatta tiettyjä valtion laitoksia. Vero tulee omistusoikeuden luovutuksen vastaanottajan suoritettavaksi. Arvopaperilla tarkoitetaan: 1) osaketta ja sen väliaikaistodistusta, 2) osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitustodistusta ja näiden väliaikaistodistusta, 3) sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä, 4) edellä 1-3 kohdassa tarkoitettujen arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa.

VSVL 3. luvun 20 §:ssa veron määrä arvopaperin luovutuksessa on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Tähän on kuitenkin poikkeus, mikäli luovutuksen kohteena on: 1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus, 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitettujen osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa, 3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Tällöin varainsiirtoveron määrä on 2,0 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

VSVL:n mukaan arvopaperien luovutuksessa vero lasketaan kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle

kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona. Luovutuksessa vastikkeeseen tulee lukea myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen hallituksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella. Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkeiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei olisi vielä tehty.

Varainsiirtoveron maksuajankohtaa on käsitelty Vaasan hallinto-oikeudessa taltionumero 15/0117/1.

”Asiassa oli kyse uudenaikaisesta asuntorahoitusmallista (Omaksi-asunto), jossa oikeuden asumiseen ja myöhemmin asunto-osakkeiden lunastukseen saa maksamalla varausmaksuna 7 % asunnon kokonaishinnasta. Omaksi-asunnot rakennetaan valtion takaamalla yhtiölainalla, jonka ehtona on 20 vuoden vuokraus eikä rakennuttajayhtiö saa tuona aikana myydä asuntoja kenenkään omistusasunnoiksi. Sopimuksen mukaisten vuosien (20 vuoden määräaikainen vuokrasopimus) jälkeen asukas voi lunastaa huoneistonsa osakkeet sopimuksetekohetkellä sovittuun lunastushintaan.

Kokonaisvuokra muodostuu pääomavuokrasta, lainanhoitokuluista sekä hoito- ja erillisvuokrasta. Varausmaksuna suoritettu ensierä (7 %) ja kuukausittain maksetut pääomavuokrat lasketaan asukkaan eduksi loppukauppahinnassa. Asumisaikana lainaa lyhennetään noin 70 % ja loput noin 30 % maksetaan lunastushintana, kun lopullinen asunto-osakkeiden kauppakirja allekirjoitetaan. Sopimuksessa rakennuttajayhtiö sitoutuu luovuttamaan vuokra-ajan kuluttua asunto-osakkeiden omistusoikeuden, mutta vuokralainen ei sitoudu ostamaan osakkeita. Asukkaalla on määräaikaisen sopimuksen irtisanomisen johdosta oikeus saada kauppahintakertymä takaisin tietyin edellytyksin. Asukkaalla on myös oikeus siirtää sopimus vuokranantajan suostumuksella vapaaseen hintaan, jolloin kauppahintakertymä siirtyy uudelle vuokralaiselle tietyin edellytyksin.

Verohallinto oli A:n hakemuksesta antanut ennakkoratkaisun, jonka mukaan varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus alkaa, kun A on saanut asuinhuoneiston hallintaansa vuokrasopimukseksi otsikoidun

sopimuksen perusteella. Varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus ei kuitenkaan koske tässä vaiheessa sitä luovutuksen osaa, johon sitoudutaan vasta lopullisessa lunastussopimuksessa. Vuokrasopimukseksi otsikoidun sopimuksen perusteella varainsiirtoveron peruste on noin 72 prosenttia osakkeiden velattomasta hinnasta, josta määrästä lasketaan varainsiirtovero 2 prosenttia.

Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö vaati hallinto-oikeudessa muun muassa varainsiirtoverolain 37 §:n veronkiertosäännöksiin vedoten ennakkoratkaisua muutettavaksi siten, että velvollisuus suorittaa asunto-osakkeista varainsiirtoveroa alkaa koko kauppahinnan osalta jo siinä vaiheessa, kun vuokrasopimukseksi nimetty asiakirja on allekirjoitettu ja huoneiston hallintaoikeus siirtyy A:lle. Myös A haki muutosta ja katsoi, että varainsiirtoverovelvollisuus alkaa vasta, kun lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan.

Hallinto-oikeus hylkäsi oikeudenvallontayksikön valituksen ja kumosi A:n valituksen johdosta Verohallinnon ennakkoratkaisun ja lausui uutena ennakkoratkaisuna, että kysymyksessä oleva vuokrasopimus ei ole osakkeiden omistusoikeuden luovutusta koskeva luovutuskirja, jonka perusteella olisi maksettava varainsiirtovero.

Perusteluinaan hallinto-oikeus totesi asuntojen rakentamiseen saadun valtion takaaman lainan ehdot huomioon ottaen, että asiassa ei ole ryhdytty muihin kuin sen varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisiin toimenpiteisiin siinä tarkoituksessa, että verosta vapauduttaisiin. Näin ollen sopimukseen ei voitu soveltaa varainsiirtoverolain 37 §:n veronkiertosäännöstä.

Varainsiirtoverollisessa arvopaperien siirrossa on tarkoitettu verottaa arvopaperin omistusoikeuden siirtoa. Kun otettiin huomioon, että rakennuttajayhtiö ei luovuta asunto-osakkeiden omistusoikeutta ja asunnon hallinta perustuu noin 20 vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen, hallinto-oikeus katsoi, että kyseessä oleva vuokrasopimus ei ole sellainen asunto-osakkeiden omistusoikeuden luovutusta koskeva sopimus, josta olisi suoritettava varainsiirtovero.

Tulevien lunastus- ja vuokraoikeuden siirtojen osalta hallinto-oikeus totesi, että tuolloin on otettava huomioon kulloinkin voimassaoleva lainsäädäntö. Näin ollen ja kun otetaan huomioon, että kyse on noin

20 vuoden määräaikaisesta vuokrasopimuksesta, hallinto-oikeus katsoi, että se ei voi antaa ennakkoratkaisua varainsiirtoveron maksuajankohdan osalta.”

Asuntosijoittamisessa varainsiirtovero tulee maksettavaksi sijoitusasunnon hankintahetkellä. Vero tulee luovutuksensaajan suoritettavaksi. Sijoitusasunnon kohdalla kyseessä on osakkeiden, toisin sanoen arvopaperien, hankinnasta, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kohdalla maksettavaksi tuleva varainsiirtoveroprosentti on näin ollen 2 %. Veron määrä lasketaan siis kauppahinnasta, mutta siihen luetaan myös kyseisiä osakkeita rasittavat yhtiölainat. Uudisrakennuksissa esimerkiksi yhtiölainan osuus voi olla kaksinkertainen kauppahintaan nähden, jolloin laina tulee laskea mukaan.

2.4 Pääomatulo ja sen verotus

Suomessa tuli vuoden 1993 alusta voimaan verouudistus, joka toi mukanaan huomattavia muutoksia tuloverotuksen käsitteisiin ja niihin perustuviin tulojen jaotteluihin. Luonnollisten henkilöiden, eli yksityishenkilöiden, sekä kuolinpesien kohdalla merkittävin muutos oli ansiotulon ja pääomatulon erottelu. Näitä kutsutaan tulolajeiksi ja verotuksessa puhutaan eriytetystä tuloverotuksesta. Pääomatuloista maksetaan veroa vain valtiolle, kun taas ansiotulosta maksetaan veroa valtiolle sekä kunnalle siihen kuuluvine liitännäisineen (kirkollisvero ja sairausvakuutusmaksu). Pääomatulon verotus oli aina vuoden 2011 loppuun suhteellista 28% verokannalla, jonka jälkeen siitä tuli hieman progressiivinen. Tällöin pääomatuloihin asetettiin euromääräinen raja, jonka ylittävästä osuudesta

kannetaan veroa hieman korkeammalla prosenttiosuudella. Samaan aikaan ansiotuloista maksetaan progressiivisesti veroa niin valtiolle kuin kunnalle.¹⁵

Luonnollisten henkilöiden tulot jaetaan kahteen luokkaan: ansiotuloihin ja pääomatuloihin. Palkka ja muusta työstä saatu korvaus luokitellaan yleisesti ansiotuloksi eli työn tekemisestä saaduksi korvaukseksi. Pääomatulo puolestaan käsittää verovelvollisen omalla varallisuudellaan hankkiman tulon. Pääomatulonlähteitä ovat esimerkiksi vuokratulo, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto, osinkotulo, tietyt korkotulot, henkivakuutuksen tuotto sekä voitto-osuus.¹⁶ Käytännössä tämä tarkoittaa tulon saamista jollain jo omistamallaan hyödykkeellä eikä tulon aikaansaamiseksi välttämättä tarvitse tehdä itse töitä.

Pääomatulojen verotus on laskennallisesti yksinkertaista sen jälkeen kun verotettavien pääomatulojen määrä vähennysten jälkeen on saatu selville. Ansiotulojen ollessa progressiivisia, eli enemmän ansaitseva maksaa prosentuaalisesti enemmän veroa, ei pääomaverotuksessa ole samanlaista progressiota. Itse asiassa pääomatuloverotuksessa on vain yksi progressio porrastus. Vuonna 2018 pääomatulon veroprosentti on 30 aina 30 000 € asti. Tämän ylittävältä osalta veroprosentti nousee 34:n. Pääomatulojen veroprosentteja on muutettu nykyiselle tasolle vuoden 2015 jälkeen. Ennen vuotta 2015 euromääräinen raja oli sama, mutta yli 30 000 € menevältä osalta veroprosentti oli 33.¹⁷ Pääomatulojen verotusta on kiristetty jatkuvasti siitä lähtien kun jako ansio- ja pääomatulojen välille luotiin. Alussa, vuonna 1993, veroprosentti oli 25 kaikesta pääomatulosta ilman progressioporrasta. Tämän jälkeen veroprosenttia on nostettu tasaisiin väliajoin ja vuonna 2012 pääomatuloveroprosentti nostettiin 30%:iin ja samalla tehtiin progressioporrastus, joskin raja oli 50 000 € ja sen yli menevältä osalta veroprosentti oli 32. Tämän jälkeen progressioportaan rajaa on kiristetty tuomalla alhaisemman veroprosentin rajaa alas 30 000 euroon saakka ja progressioportaan yli menevän osuuden veroprosenttia nostamalla 34 prosenttiin.¹⁸

¹⁵ Andersson, Edward & Esko Linnakangas, Joakim Frände 2016: 5-8.

¹⁶ Andersson ym. 2016: 135-136.

¹⁷ Veronmaksajain keskusliitto ry 2017.

¹⁸ Taloussuomi 2018.

Pääomatulojen verotus on likipitään suhteellista yhtä progressioporrasta lukuun ottamatta. Pääomatulon veroprosentti on korkeampi kuin ansiotuloista maksettava veroprosentti, tiettyyn pisteeseen saakka. Tämän takia luonnollisen henkilön on verotuksellisesti mieluisampaa saada tulonsa verotetuksi ansiotuloina siihen pisteeseen saakka, kunnes ansiotulojen progressiivisesti nouseva veroprosentti nousee yli pääomatulon veroprosentin. Tämän pisteen jälkeen on verotuksellisesti edullisempaa saada verotettavaa tuloa mieluummin pääomatuloina kuin ansiotuloina. Tämän lisäksi pääomatuloista saadaan tehdä vähennyksiä niiden hankkimisesta aiheutuneista kuluista, jolloin verotettavan pääomatulon määrä laskee.

3 Juokseva rahavirta omistuksen aikana

3.1 Vuokratulo

Vuokrauksesta puhutaan, kun hyödykkeen omistaja luovuttaa hyödykkeen määrääjäksi tai toistaiseksi toisen hallintaan ja saa tästä korvauksen. Vuokraamisesta aiheutuneet kulut saa vähentää saaduista tuloista, joiden erotuksena syntyy verotettava vuokratulo. Syntynyttä vuokratuloa verotetaan luonnollisen henkilön verotuksessa pääomatulona.¹⁹

Yksityishenkilön eli luonnollisen henkilön asunnoista tai kiinteistöistä saama vuokratulo on lähes poikkeuksetta pääomatuloa. Vuokratulo on niin sanottua juoksevaa tuloa eli tuloa syntyy kuukausittain omistuksen aikana. Verotuksessa vuokratulo verotetaan sen vuoden tulona, jona vuokranantaja on kyseisen tulon saanut pankkitililleen tai muutoin itselleen. Menettelyä kutsutaan kassaperiaatteeksi, eli saatu vuokratulo verotetaan vasta silloin kun se on oikeasti vuokranantajan hallussa. Tämän seurauksena verotuksen kannalta ei ole väliä miltä ajanjaksolta vuokratulo on kertynyt, vaan realisoitunut vuokratulo lasketaan sen vuoden tuloksi, jona se on saatu. Tällöin vuokra voi olla myös pidemmältä ajalta saatu kertakorvaus. Vuokratulojen verotuksen sidonnaisuudesta verovuoteen, jona ne on saatu seuraa, että jonain vuonna vuokranantajalle voi realisoitua vain 11 kuukauden vuokraa vastaava vuokratulo ja seuraavana vuonna 13 kuukauden vuokratulo esimerkiksi vuokralaisen hetkellisen maksukyvyttömyyden seurauksena. Kassaperiaatteen seurauksena myös vuokratoiminnasta aiheutuneet kulut voidaan vähentää vain sen verovuoden verotuksessa, jona vuokranantaja on ne tosiasiallisesti maksanut.²⁰

Hyvinkin laajamittaista yksityishenkilön vuokraustoimintaa verotetaan lähtökohtaisesti tuloverolain mukaisesti. Henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvat vuokratulot ovat TVL 32 §:n mukaan kokonaisuudessaan veronalaista

¹⁹ Korpela, Vesa 2013: 14-15.

²⁰ Fasoulas, Elina & Petri Manninen, Ville Niiranen 2012: 53-54.

pääomatuloa. Aiemmin vakituiseen asumiskäyttöön vuokratuista asunnoista saadut vuokratulot olivat lievemmin verotettuja, koska niistä saatiin tehdä omaisuustulovähennys. Kyseinen vähennys ei enää ole käytössä vaan se lakkautettiin TVL:a säädettäessä. Nykyään kaikki TVL:n mukaan verotettavat vuokratulot ovat samassa asemassa.²¹

Verovelvollinen voi saada vuokratuloa kiinteän omaisuuden tai irtaimen esineen vuokrauksesta. Tavallisia vuokrakohteita ovat asuntoyhtiössä olevat osakehuoneistot, joka käsittää asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt sekä omakotikiinteistöt. Tällöin puhutaan kiinteän omaisuuden vuokraamisesta. Pääomatuloina verotettavaa vuokratuloa voi kuitenkin saada myös irtaimen omaisuuden vuokraamisesta, esimerkiksi vuokraamalla purjevenettä tai autoa.²²

Irtaimen omaisuuden vuokraamista harjoitetaan kuitenkin usein elinkeinotoimintana, jolloin sen avulla saadut tulot ovat Elinkeinoverolain alaisia. Kiinteän omaisuuden kohdalla vuokraustoimintaa on pidetty elinkeinotoimintana vasta kun kiinteistön pinta-alasta yli puolet on ollut elinkeinotoiminnan käytössä (EVL 53.1 §) tai kun vuokraustoimintaa on harjoitettu pääasiallisesti konsernin avulla. Muissa tilanteissa, eli tilanteissa joissa ei vuokrata yli puolta kiinteistön pinta-alasta elinkeinotoiminnalle eikä harjoiteta vuokraustoimintaa konsernin avulla, hyvinkin laajaa vuokraustoimintaa on pidetty TVL:n mukaan verotettavana.²³

Vuokraustoimintaa verotetaan siis TVL:n mukaan pääomatulona luonnollisen henkilön kohdalla ja se on yleensä kokonaisuudessaan veronalaista tuloa. Vuokraustoiminta voi olla erittäin laajaakin luonnollisen henkilön omistaessa useampia sijoitusasuntoja ja vuokraustoimintaa pidetään siitä huolimatta henkilökohtaisena tulolähteenä. Rajanvetoa syntyy kuitenkin vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen, vuokraustoiminnan hallinnoimisen sekä kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokraustoiminnasta. Asuinhuoneistojen kohdalla rajanvetoa

²¹ Andersson ym. 2016: 151-153

²² Myrsky, Matti & Timo Rabinä 2016: 118-119

²³ Andersson ym. 2016: 151-152

huoneiston käyttötarkoituksen kohdalla ei tarvitse niin tarkkaan harkita, koska asuinhuoneistoja ei yleisesti ottaen vuokrata elinkeinotoimintaan.

Kiinteän omaisuuden, eli käytännössä kiinteistöjen ja asuntojen, vuokraamista pidetään henkilökohtaisena tulolähteenä sen laajuudesta riippumatta. Irtaimen omaisuuden vuokraamista harjoitetaan kuitenkin useimmiten elinkeinotoimintana, jolloin luonnollisen henkilön irtaimen omaisuuden vuokraustoimintaa saatetaan herkemmin verottaa EVL:n mukaan. Vuokraustoiminnasta syntyvät vuokratulot ja niistä vähennettävät menot otetaan huomioon sen vuoden verotuksessa, jona ne ovat realisoituneet. Asuntosijoittajan kannattaa näin ollen suunnitella tulevien remonttien ajankohdat tai muut tulevat kustannuserät sen mukaan, miten hän saa vuokratuloja, jotta realisoituneet menot saadaan vähennettyä vuokratuloista eikä verotettavaa pääomatuloa näin synny tai se pienenee.

3.2 Vuokratuloista tehtävät vähennykset

Vuokratulot ovat verovelvolliselle veronalaista pääomatuloa. TVL 29 §:n 1 momentin mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää tuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet menot. Näitä kutsutaan luonnollisiksi vähennyksiksi. Pääomatulojen kohdalla kyse on samasta asiasta ja se on mainittu TVL 54 §:n 1 momentissa: "verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot". Menon vähennyskelpoisuuden edellytys verotuksessa on siis, että meno on suoritettu tulonhankkimis- tai säilyttämistarkoituksessa.²⁴

Asuntosijoittamisesta koituu luonnollisesti kuluja omistuksen aikana. Erilaiset vastikkeet, maksut, korjaukset ja ylläpitokustannukset aiheuttavat menoja, jotka asunnon omistaja on velvollinen maksamaan. Tällaisia kustannuksia syntyy riippumatta siitä, onko asunnossa vuokralainen vai ei, eli menoja vastaan ei

²⁴ Verohallinto 2017c

välttämättä synny tuloja. Tavanomaisimpia menoja, joita asuntosijoittaja saa suoraan vähentää vuokratuloistaan on:

- Hoitovastike
- Pääoma- ja rahoitusvastike
- Vesi-, jätevesi, tie-, sähkö- ja lämpömaksut
- Kiinteistön vakuutusmaksut
- Kiinteistövero
- Vuosikorjausmenot
- Vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot

Asuntosijoittamiseen liittyy siis huomattavasti suurempi kirjo erilaisia kuluja kuin esimerkiksi suoraan osakesijoittamiseen, jossa tyypillisimmät kulut ovat lunastuspalkkiot sekä varainhoitopalkkiot. Syntyvien kulujen määrä ei luonnollisesti ole vakio, vaan riippuu paljon hankitusta sijoitusasunnosta. Erilaisten kulujen kirjo ja niiden suuruus antaa kuitenkin sijoittajalle paremmat mahdollisuudet vaikuttaa oman sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen ja sitä kautta sijoitustoiminnan veroseuraamuksiin. Suunnittelemalla asuntosijoittamisen tavoitteet etukäteen ennen sijoitusasunnon hankintaa, voi asuntosijoittaja päästä haluamaansa verotukselliseen lopputulokseen hankkimalla kulurakenteeltaan sopivan sijoitusasunnon.

3.3 Vastike

Asuntosijoittajan ja omistusasujan yleisin sekä usein myös suurin kuluerä asumisessa on mahdollisen asunnon hankkimiseen otetun lainan lyhentämisen lisäksi yhtiövastike.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta. Vastike on osakkeenomistajan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista. Yhtiövastiketta maksetaan yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

Vastikkeen perusteina voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka käytettävien hyödykkeiden kuten veden, lämmön tai sähkön todellinen tai luotettavasti arvioitava kulutus. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa sellaiset menot, jotka aiheutuvat esimerkiksi kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta, perusparannuksista tai muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.²⁵

Yhtiövastike on yleisnimi kaikille vastikkeille, joita asuntoyhteisössä voidaan kerätä. Tavanomaisin kerätty vastike on hoitovastike, jolla katetaan asuntoyhteisön omistaman kiinteistön tavanomaisesta vuosiylläpidosta johtuvat menot. Hoitovastike kattaa siis useamman menoerän aina kiinteistöveroesta jätehuoltoon. Toinen yleinen vastikelaji on pääoma- ja rahoitusvastike, joilla on tarkoitus kattaa pitkävaikutteiset menot, joita syntyy kiinteistön rakentamisesta tai peruskorjaamisesta syntyneiden lainojen pääomien, korko- sekä rahoitusmenojen takaisinmaksusta. Tyypillisimmin pääomavastiketta kerätään asuntoyhtiössä tehtyjen suurten perusparannusten, kuten katto-, ikkuna ja putkiremonttien hoitamiseen.²⁶

Hoitovastikkeen ja pääomavastikkeen lisäksi osakkeenomistaja voi olla velvollinen maksamaan yhtiölle myös muita vastikkeita. Vastikkeet on usein nimetty niiden tarkoituksen mukaan, kuten korjausvastike, hissivastike yms.²⁷ Pääomavastikkeet ovat siis asunto-osakeyhtiön keräämiä ylimääräisiä vastikkeita, jotka kerätään tiettyyn tarpeeseen. Ne poikkeavat hoitovastikkeesta siinä, että niitä ei kerätä jatkuvasti juokseviin kuluihin ja niiden tarve vaihtelee osakeasunto-yhtiöittäin. Esimerkiksi juuri valmistuneessa uudisrakennuksessa ei olettaisi kerättävän pääomavastiketta johonkin tulevaan remonttiin vielä pitkään aikaan, mutta uudisrakennusta tyypillisesti rasittavan yhtiölainan takaisinmaksuun kerätään pääomavastiketta.

Asuntosijoittajalle asuntoyhteisölle suoritettavat vastikkeet ovat niiden luonteesta riippuen joko vähennyskelpoisia tai vähennyskelvottomia. Rajanveto maksetun vastikkeen vähennysoikeudelle riippuu siitä, kuinka asuntoyhteisö käsittelee

²⁵ AsOYL

²⁶ Myrsky ym. 2016: 124

²⁷ Verohallinto 2017c; Myrsky ym. 2016: 124-125

perimänsä vastikkeet omassa kirjanpidossaan. Hoitovastikkeet ja muut kulutusperusteiset vastikkeet asuntoyhteisö käsittelee kirjanpidossaan aina tuloina, koska niitä tarvitaan asuntoyhteisön juoksevien kulujen kattamiseen. Pääomavastikkeen ja erityisvastikkeen kohdalla asuntoyhteisö voi päättää, kirjataanko vastike yhtiön tuloksi eli tulouttaako asuntoyhteisö vastikkeen, vai käsitelläänkö se osakkaan pääomasijoituksena eli rahastoidaanko kerätty vastike. Tämän kirjanpitokäsittelyn seurauksena pääomavastike tai erityisvastike on tuloutettuna vähennyskelpoista ja rahastoituna vähennyskelvotonta.²⁸

Asunto-yhtiön kirjanpidossa tuloina käsiteltävät vastikkeet ovat vähennyskelpoisia asuntosijoittajan verotuksessa, kun taas pääoman sijoituksen luonteisina, eli toisin sanoen rahastoituna, käsitellyt vastikkeet eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia. Sama vastike tulee käsitellä samalla tavalla niin asuntoyhteisön kuin huoneiston omistajan verotuksessa. Tästä käytännöstä käytetään käsitettä vastaavuusperiaate. Asuntosijoittajalle vastikkeen vähennyskelvottomuus ei kuitenkaan tarkoita vastikkeen hyödyntämättä jättämistä, koska rahastoitu vastike lasketaan asunnon hankintamenoon lisäyksenä. Näin ollen rahastoidut vastikkeet pienentävät asunnon myyntihinnan ja hankintameno eroa kasvattamalla hankintamenoa, jonka seurauksena asunnon luovutusvoitosta laskettu luovutusvoittovero pienenee. Asuntosijoittajalle tämä merkitsee siis maksetun pääomavastikkeen vähentämisen ajankohdan siirtymistä tulevaisuuteen eikä maksetun vastikkeen hyödyntämättä jättämistä.²⁹

Rahoitusvastikkeen vähennyskelvottomuus voi kuitenkin olla asuntosijoittajalle epämieluisempi vaihtoehto. Asuntosijoittajalle tämä tarkoittaa vuokratuloista tehtävien vähennysten pienentymistä ja tämän seurauksena verotettavan pääomatulon määrän kasvamista kyseisenä verovuonna. Sijoittajalle on todennäköisesti mieluisampaa saada minimoitua maksettavan pääomatuloveron määrä kyseisenä verovuonna, jos siihen vain suinkin on mahdollisuus. Sijoittaja pääsee hyödyntämään vähennyskelvottoman rahoitusvastikkeen myöhemmin sijoitusasuntoa myytäessä, mutta tähän liittyy epävarmuutta asunnon tulevasta arvonnoususta tulevaisuudessa. Mikäli arvonnousua ei synny oletetulla tavalla, voi

²⁸ Verohallinto 2017c; Myrsky ym. 2016: 125

²⁹ Verohallinto 2017c; Rabinä, Timo & Janne Myllymäki 2016:304-305; Myrsky ym. 2016: 124-125

hankintahinta lisättyinä rahoitusvastikkeilla nousta suuremmaksi kuin luovutushinta, jolloin asunnon myynnistä realisoituu luovutustappiota. Tällaisessa tilanteessa asuntosijoittaja siis maksaa pääomatuloveroa niiltä vuosilta, kun vähennyskelpotonta pääomavastiketta kerätään ja lopulta sijoitusasunnosta luovuttaessa se myydään tappiolla.

Rahoitusvastikkeita kerätään myös usein useamman vuoden ajan asunto-osakeyhtiön ottaman suuren lainan kulujen hoitamiseksi, jolloin muiden vähennyskelpoisten erien pysyessä samalla tasolla verotettavaa pääomatuloa realisoituu useampana vuonna enemmän kuin normaalisti. Tämä johtuu siitä, että yleensä rahoitusvastike on seurausta huoneiston tason ja arvon noususta, jonka seurauksena siitä voidaan myös pyytää suurempaa vuokraa. Sijoittajalle on tällöin mielekästä, että tehdyn investoinnin, esimerkiksi putkiremontin, kulut saataisiin vähennettyä kohonneista vuokratuloista.

Vähennyskelpoinen, toisin sanoen tuloutettu, rahoitus- tai pääomavastike on siis asuntosijoittajalle mieluinen vaihtoehto. Sijoittaja voi rahoittaa sijoituksensa ottamalla pankista lainaa tai vaihtoehtoisesti asuntoyhtiö ottaa yhtiölainan, jolla tulevat kustannukset katetaan. Ottamalla lainan itse, asuntosijoittaja voi vähentää lainan korot tulonhankkimismenoina, mutta itse lainan lyhennykset jäävät vähentämättä. Yhtiön keräämään pääomavastikkeeseen puolestaan kuuluu lainan korkojen lisäksi myös lainanlyhennykset. Tämä tarkoittaa asuntosijoittajan kohdalla, että laina tulee kokonaisuudessaan vähennettäväksi vuokratuloista. Näin ollen asuntosijoittaja pääsee hyödyntämään lainan kokonaisuudessaan pelkän lainan koron hyödyntämisen sijaan. Varsinkin tämän vuosisadan aikana yhtiölainojen osuus on kasvanut huomattavasti. Monissa uudisrakennus yhtiöissä yhtiölainan osuus kattaa yli puolet rakennushankkeen kustannuksista. Tämä johtaa siihen, että yhtiövastikkeet ylittävät vuokratulon määrän ja vuokraustoiminta jää tappiolliseksi vuositasona.³⁰

Vuokraustoiminnan tappiollisuus ei myöskään ole huono asia, sillä pääomamenojen yhteismäärä vähennetään pääomatulojen yhteismäärästä. Näin ollen, vaikka vuokraustoiminta olisi tappiollista, on verovelvollisella mahdollisuus hyödyntää yli jääneet yhtiövastikkeet muista pääomatuloistaan. Mikäli pääomatuloja ei muodostu tarpeeksi kattamaan pääomavastikkeiden määrää,

³⁰ Niskakangas, Heikki 2000: 251-253

vahvistetaan verovelvolliselle pääomatulontappio, joka voidaan vähentää tietyin euromääräisin rajoituksin ansiotuloista alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvityksen yli jäänyt osa vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi, joka voidaan vähentää tulevana vuosina muodostuvista pääomatuloista.³¹

Rahoitusvastikkeen vähentäminen, joka sisältää asuntoyhtiön ottaman lainan lyhennyksen ja koron, tuo asuntosijoittajalle mahdollisesti huomattavan verosuunnittelumahdollisuuden. Tämän seurauksena tilanteeseen, missä rahoitusvastiketta pyritään saamaan mahdollisimman suureksi, voidaan myös pyrkiä lain tarkoituksen vastaisesti.

Tilanteissa missä rahoitusvastikkeilla pyritään huomattavaan veroetuun, on jouduttu kysymään tulisiko tilanteeseen soveltaa yleistä veronkiertosäännöstä. KHO on antanut asiasta ennakkoratkaisun 1990-luvun alussa.

”Ratkaisussa 1990 B 558 pankin toimitusjohtaja ja hänen vaimonsa ostivat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttivat 78 neliön suuruisen toimistohuoneiston hallintaan. Yhtiötä perustettaessa pankki oli merkinnyt sen kaikki osakkeet. Huoneiston hankintahinta oli 71 392 markkaa ja siihen kohdistui yhtiölainan osuutta 248 408 markkaa. Kun otettiin huomioon pankinjohtajan asema kiinteistöosakeyhtiön perustajaosakkaana ja lainoittajana toimittaessa pankissa, pankinjohtajan toimiminen kiinteistöosakeyhtiön hallituksessa sen perustamisesta lähtien ja lainojen kohdistuminen ainoastaan osaan huoneistoista, mm. pankinjohtajan ja hänen vaimonsa huoneistoon. Puolisoiden yhtiövastikkeessa maksamia lainojen lyhennysosuuksia ei näin ollen voitu vähentää huoneiston tuottamasta vuokratulosta. Pankinjohtajalla oli ollut mahdollisuus vaikuttaa yhtiölainaosuuksien kohdistamiseen: kohdistamalla yhtiön ottaman lainan lyhennykset vain osaan huoneistoista niin, että lainaosuuden määrä oli moninkertainen huoneiston hankintamenoon nähden, vähennettävien vastikkeiden määrä pyrittiin maksimoimaan. Lyhennykset tulivat siten valtaosaltaan pankinjohtajan ja hänen puolisonsa hyödyksi. KHO tulkitsi rahoitusvastikkeena maksetut yhtiön lainojen lyhennysosuudet sellaiseksi osaksi osakkeiden hankintahintaa, joka ei ollut verotuksessa vuosikuluna vähennyskelpoinen.”

³¹ Niskakangas, Heikki 2000: 253.

Tapauksen ensisijainen merkitys oli siinä, että rahoitusvastikkeen välityksellä tapahtuva verosuunnittelu voidaan tulkita VML 28 §:n mukaiseksi verotuksen kiertämiseksi. Tämän seurauksena oli siis selvää, että jossain kulkee raja, jonka yli verosuunnittelussa ei voi mennä. Kyseisessä tapauksessa ratkaisevaksi valikoitui erityisen aggressiivinen verosuunnittelu, jossa olosuhteet eivät olleet millään tavalla tyyppilliset. Pankinjohtaja oli toiminut rahoittajan, yhtiön johtohenkilön ja sijoittajan ominaisuudessa. Monet järjestelyn yksityiskohdat oli selvästi rakennettu merkittävää veroetua ajatellen.³²

Vähennykelpoisuus oli nyt evätty VML 28§:n nojalla, jolloin täytyi tulkintaepäselvyyttä ryhtyä kirkastamaan veronkiertosäännöksen yleisten tulkintaoppien pohjalta. KHO antoi 90- luvulla useita asioita valaisevia ratkaisuja, joissa KHO kiinnitti huomiota korkeiden rahoitusvastikkeiden liiketaloudellisille perusteluille.³³

Edellä mainitussa tapauksessa aggressiivisella verosuunnittelulla pyrittiin veroetuun puututtiin ja vähennysoikeus menetettiin kokonaisuudessaan. Kyseessä oli siis verotuksen kiertäminen, jonka seurauksena sovellettiin VML 28 §:n. KHO oli nyt määritellyt rajan rahoitusvastikkeiden vähennysoikeudelle, jonka seurauksena rahoitusvastikkeen vähennysoikeus voidaan menettää kokonaisuudessaan. Seuraavaksi esille nousi vähennysoikeuden rajoittaminen tiettyyn määrään, eli vähennysoikeutta ei evätty kokonaisuudessaan vaan sitä suhteellistettiin tapaus kohtaisesti.

KHO linjasi hyväksyttävän vähennettävän määrän kahdessa jaostoplenumratkaisussaan: KHO 1993 B 519 sekä KHO 1995 B 521.

”KHO 1993 B 519: Verovelvollinen A oli verovuonna hankkinut kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttivat teollisuus- ja varastohuoneiston hallintaan. Kauppakirjan mukaan osakkeiden kauppahinta oli ollut 76 000 markkaa ja huoneistoa rasittanut yhtiön velkaosuus 2 687 254 markkaa. A oli suorittanut yhtiölle vastiketta yhteensä 466 080,35 markkaa, josta hoitovastiketta 11 255,40 markkaa ja pääomavastiketta 454 824,95 markkaa. Pääomavastiketta ei ollut

³² Niskakangas, Heikki 2017: 254

³³ Niskakangas, Heikki 2017: 254

rahastoitu, vaan yhtiö oli tulouttanut vastikkeen kokonaan. A oli saanut huoneistosta vuokraa 47 314 markka. A ostamiin osakkeisiin kohdistunut osuus kiinteistöosakeyhtiön veloista oli epätavallisen suuri verrattuna osakkeista maksettuun kauppahintaan ja verrattuna myös muihin saman yhtiön osakkeisiin kohdistuneisiin velkaosuuksiin. A:n harjoittama vuokraustoiminta oli yhtiövastikkeiden vähentämisen jälkeen tuottanut tältä osin 418 766 markan alijäämän. Pääomavastikkeen muodossa oli näin ollen tosiasiallisesti maksettu osa verovuonna hankittujen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden hankintahinnasta. Kun otettiin huomioon verotuslain 56 §, maksettuja pääomavastikkeita ei voitu näissä oloissa vähentää A:n henkilökohtaisesta tulosta vuokraustoimintaan liittyvinä tulon hankkimisesta johtuneina menoina siltä osalta, kuin vastikkeet ylittivät kiinteistöosakeyhtiön korkomenojen ja muiden tavanomaisten rahoitusmenojen kattamiseen tarvittavan määrän. Äänestys 5-2.”

”KHO 1995 B 521. A oli 31.10.1990 hankkinut 36,5 neliömetrin suuruisen liikehuoneiston hallintaan oikeuttavat Kiinteistö Oy B:n osakkeet 130 000 markalla. Osakkeisiin kohdistuva osuus Kiinteistö Oy B:n veloista oli 600 000 markkaa. A oli maksanut kiinteistöyhtiölle yhtiövelkaosuuden lyhennystä 7.12.1990 500 00 markkaa ja 2.1.1991 100 000 markka, jotka kiinteistöyhtiö oli tulouttanut pääomavastikkeina. A vähensi liikehuoneiston vuokratulosta myös kiinteistöyhtiölle maksamansa yhtiölainojen lyhennykset, jolloin vuokraus osoitti alijäämää vuonna 1990 509 133 markkaa ja vuonna 1991 33 605 markkaa. Lääninoikeus katsoi valtion- ja kunnanasiamiehen valitusten johdosta, että A:n omistamiin osakkeisiin kohdistunut yhtiövelkaosuus oli epätavallisen suuri verrattuna osakkeiden kauppahintaan. Yhtiövastikkeiden muodossa oli siten tosiasiallisesti maksettu osa osakkeiden hankintahinnasta. Koska toimenpiteeseen oli ryhdytty ilmeisesti verosta vapautumisen tarkoituksessa, rahoitusvastiketta ei voitu vähentää A:n henkilökohtaisesta tulosta vuokraustoimintaan liittyvinä tulon hankkimisesta aiheutuneina menoina siltä osin kuin rahoitusvastikkeet ylittivät Kiinteistö Oy B:n korkokulujen ja muiden tavanomaisten rahoitusmenojen kattamiseen tarvittavan määrän. Lääninoikeus ei ottanut ensi asteena ratkaistavakseen, miten A:n verotuksia oli oikaistava, vaan kumosi A:n verotukset ja palautti asiat verotoimistoon uudelleen käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi A:n valituksen johdosta, että lääninoikeus oli voinut asiamiehen valituksesta kumota A:n verotuksen ja palauttaa asia sen seikan selvittämiseksi, mikä osa

maksetuista pääomavastikkeista mahdollisesti oli vähennyskeltvottomaan pääomansijoitukseen rinnastettava erä. Asioita uudelleen käsiteltäessä tuli ottaa huomioon, että A:lla oli lisäksi oikeus vähentää kiinteistöyhtiön osakeomistuksen nojalla hallitsemaansa huoneistoon kohdistuvalta osalta kumpanakin verovuonna suorittamistaan pääomavastikkeista vuokraustoimintaan liittyvistä tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuvina menoina se osa, jonka kiinteistöyhtiö oli pääomavastikkeiden kertymisvuodelta käyttänyt kiinteistöyhtiön käyttöomaisuudesta tekeminä säännönmukaisia poistoja vastaavien lainanlyhennysten suorittamiseen. Äänestys 6-1”

Pääoma- tai rahoitusvastikkeen rahastoiminen ei siis ole asuntosijoittajan kannalta houkuttelevaa, sillä sijoitusasunto on voitu juuri hankkia, eikä siitä ole ajateltu luopua pitkään aikaan. Tällöin rahoitusvastikkeen lisääminen asunto-osakkeiden hankintamenoon vähentää toki luovutusvoittoveron määrää asuntoa myydessä kasvattamalla asunnon hankintamenoa, mutta tämän realisoituminen voi tapahtua vasta esimerkiksi 20 vuoden päästä. Aikajänne on niin pitkä, että siihen liittyy myös suuri epävarmuus asuntojen hintakehityksestä ja muista mahdollisista riskeistä. Näin ollen mahdollinen luovutusvoiton veron pienentymisenä muodostunut verohyöty hankintamenoa kasvattamalla voi tuntua liian kaukaiselta ajankohdalta, kun verohyödyn voisi saada jokaiselta verovuodelta asunnon hankkimisesta asti saamalla vähentää pääoma- tai rahoitusvastikkeen. Asuntosijoittamisen pitkän aikajänteen seurauksena rahastoiduista pääomavastikkeista ei välttämättä ole sijoittajalle mitään hyötyä, mikäli asunnon arvonnousu on ollut niin suurta, että asuntosijoittajan verotuksessa on edullisempaa käyttää, todellisen hankintahinnan ja siihen lisättyjen pääomavastikkeiden sijasta, hankintameno-olettamaa. Tällaisessa tapauksessa sijoittaja on joutunut maksamaan enemmän pääomatuloveroa asunnon omistamisen aikana saaduista vuokratuloista, koska maksetut pääomavastikkeet on rahastoitu tulouttamisen sijaan, ja näin ollen lopulta asuntoa myydessä sijoittaja ei pääse hyödyntämään rahastoituja pääomavastikkeita. Pääomavastikkeiden hyöty menetetään siis tilanteissa missä asunnon hankintahinnan määrittelyyn käytetään hankintameno-olettamaa eikä todellisia kustannuksia. Hankintameno-olettamalla saatu hankintahinta voi toki olla suurempi kuin todelliset kustannukset, jolloin myyntivoittoa muodostuu vähemmän, mutta maksettuja ja rahastoituja pääomavastikkeita ei päästä hyödyntämään verotuksessa ollenkaan sijoitusasunnon omistamisen aikana.

Vastaavuusperiaatteeseen löytyy kuitenkin myös poikkeus. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 8.11.2016 KHO:2016:169 olevissa perusteluissa todennut erikseen, että menon lisääminen hankintamenoon on voitu hyväksyä tilanteessa, jossa luovutuksen yhteydessä osakkeenomistaja on maksanut jäljellä olevan yhtiölainan kokonaisuudessaan kertasuorituksena. Tapauksen käsittely KHO:ssa.

"A on 8.12.2004 ostanut Asunto Oy X:n huoneiston numero 37 hallintaan oikeuttavat osakkeet 76 700 euron kauppahinnalla. Osakkeisiin on tuolloin kohdistunut 48 280 euron yhtiölainaosuus. Osakkeiden velaton ostohinta on siten ollut 124 980 euroa.

A on 18.9.2012 myynyt osakkeet 101 130 euron kauppahinnalla. Osakkeisiin on tuolloin kohdistunut 37 870 euron yhtiölainaosuus. Osakkeiden velaton myyntihinta on siten ollut 139 000 euroa. A on omistusaikanaan maksanut osakkeisiin kohdistunutta yhtiölainaosuutta rahoitusvastikkeina 10 410 euroa. A ei ole vähentänyt rahoitusvastikkeita vuokratuloista, eikä vuokratuloa ole pääsääntöisesti edes ollut, koska asunto on ollut A:n tyttären käytössä. Asunto-osakeyhtiö on kirjanpidossaan tulouttanut sille suoritettut rahoitusvastikkeet.

Asiassa on korkeimmassa hallinto-oikeudessa kysymys siitä, onko A:n omistusaikanaan suorittamat rahoitusvastikkeet siltä osin kuin vastikkeilla on lyhennetty osakkeisiin kohdistunutta yhtiölainaosuutta osa luovutusvoiton verotuksessa huomioon otettavaa osakkeiden hankintamenoa.

Tuloverolaissa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, mitkä erät luetaan luonnollisen henkilön tuloverotuksessa hänen hankkimiensa osakkeiden hankintamenoon. Vakiintuneesti on kuitenkin katsottu, että luonnollisen henkilön tuloverotuksessa hänen omistamiensa osakkeiden hankintamenoon luetaan muun muassa hänen osakkeiden hankinnan jälkeen yhtiöön tekemänsä lisäsijoitukset. Tällaiselle lisäsijoitukselle on pidettävä tunnusomaisena sitä, että se kirjataan suorituksen saaneen asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa pääomatilille.

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tulouttamia rahoitusvastikkeita on sen sijaan pidettävä muina suorituksina kuin osakkeenomistajan tekeminä, osakkeiden hankintamenoon lisättävinä lisäsijoituksina.

Tästä pääsäännöstä on voitu poiketa tilanteissa, joissa luovutuksen yhteydessä osakkeenomistaja on maksanut jäljellä olevan yhtiölainaosuuden kertasuorituksena. Esillä olevassa asiassa ei kuitenkaan ole kyse tällaisesta tilanteesta.

A on maksanut luovutettuihin osakkeisiin liittyen rahoitusvastiketta kuukausittain osana yhtiövastikettaan. Rahoitusvastikkeet on käsitelty asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tulosvaikutteisina erinä. Tämän vuoksi A:n maksamia rahoitusvastikkeita ei ole tullut lukea luovutettujen asunto-osakkeiden hankintamenoon, kun A:lle kertyneen luovutusvoiton määrä on vahvistettu. Näin ollen hallinto-oikeuden ja verotuksen oikaisulautakunnan päätökset on kumottava ja toimitettu verotus on saatettava voimaan.”

Kyseisessä tapauksessa on huomioitava, ettei asunnon omistaja päässyt hyödyntämään maksamiaan rahoitusvastikkeita verotuksessaan missään vaiheessa. Tilanteesta tekee poikkeavan se, että A:n tytär oli pääasiassa asunut asunnossa, eikä A ollut perinyt tältä vuokraa. Tämän seurauksena tarvetta vähentää rahoitusvastike ei ollut, koska verotettavaa vuokratuloakaan ei ollut muodostunut.

Tapauksessa ei käsitellä nimenomaista tilannetta jäljellä olevan yhtiölainaosuuden maksamisesta kerralla, mutta korkein hallinto-oikeus kuitenkin käsittelee kyseisen käytännön ja sen hyväksyttävyyden pääsääntönä. Tällöin ei ole väliä, kuinka asunto-osakeyhtiö käsittelee kerättyä pääomavastiketta kirjanpidossaan, vaan kertasuorituksena maksettu pääomavastike luetaan asunto-osakkeiden hankintamenoon osakkeenomistajan tekemänä lisäsjoitukseksi. Edellytyksinä kyseisen käytännön soveltamiseen on lainan maksun ajankohta, eli se ajoittuu asunnon oston tai myynnin yhteyteen, sekä lainan kohdentuminen asunto-osakeyhtiön omaisuuden hankintaan tai perusparannukseen. Tulkinta pohjautuu aikaisempiin annettuihin päätöksiin KHO 2.12.2004 taltio 3113 sekä KHO 1971 II 556.³⁴

”KHO:n päätöksessä 2.12.2004 taltio 3113 A oli 16.6.1999 luovuttanut perheensä asuinkäytössä olleen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka hän oli hankkinut 23.6.1998. Asunto-

³⁴ Verohallinto 2016a

osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa oli 22.8.1998 lähtien suoritettu putkistojen korjaustöitä. Yhtiö, joka oli ottanut korjaustöistä aiheutuvien kustannusten rahoittamiseksi lainan, oli perinyt osakkeenomistajilta korjaustöiden ja lainanoton johdosta rahoitusvastiketta. A, joka oli ennen osakkeiden luovutusta maksanut 10 kuukaudelta rahoitusvastiketta 2 760 markkaa, oli osakkeiden luovutuspäivänä 16.6.1999 suorittanut yhtiölle osakehuoneistoa rasittaneen yhtiölainan jäljellä olevan määrän 26 755 markkaa.

Korkein hallinto-oikeus lausui, että kysymyksessä oli ollut suurehko korjaustyö, jonka rahoittamiseksi yhtiö oli joutunut ottamaan velkaa. Osakkeenomistajien oli puolestaan velvollisuus suorittaa yhtiölle osakkeiden lukumäärään mukaan laskettava osuus mainitusta lainasta. Osakkaan yhtiölle suorittama osuus yhtiölainasta on osakkaan lisäsijoitus yhtiöön. Lainaosuuden suorittamisella on yleensä vaikutusta osakkeiden myyntihintaan. A:n 16.6.1999 suorittama osakkeita rasittaneen yhtiölainan loppusuoritus 26 755 markkaa oli tuloverolain 46 §:n 1 momentissa tarkoitettua osakkeiden hankintamenoa. Merkitystä asiassa ei ollut sillä, miten rahoitusvastike oli käsitelty yhtiön kirjanpidossa. Verovuosi 1999.

KHO:n päätöksessä 1971 II 556 Asunto-osakeyhtiön osakkaalla oli yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus suorittaa osakkeitaan rasittava osuus yhtiön veloista. Osakkaan yhtiölle mainitussa tarkoituksessa (kerralla pian oston jälkeen) suorittama määrä luettiin hänen osakkeiden myynnissä saamansa satunnaisen myyntivoiton vähennykseksi, vaikka suoritus oli yhtiön kirjanpidossa kirjattu tulostilille.”

Yllämainitunlaisissa tilanteissa asunnonomistajalla on siis mahdollisuus maksaa jäljellä oleva yhtiölainan oma osuutensa näin halutessaan. Esimerkiksi tilanteessa, missä asunnon arvo on noussut huomattavasti ja luovutusvoiton mukaan määräytyvä veron määrä on suuri, on asuntosijoittajalla mahdollista pienentää luovutusvoiton määrää jäljellä olevan lainaosuutensa verran. Tällöin osa maksetusta jäljellä olevan pääomavastikkeen määrästä saadaan takaisin luovutusvoittoveron pienentymisenä.

Verohallinnon ohjeessa ”omaisuuden luovutusvoitot ja –tappiot luonnollisen henkilön verotuksessa” mainitaan pääomavastikkeen kirjanpitokäsittelyn tiukentumisesta 1.1.2017 alkaen. Ennen vuotta 2017 ohjeessa ei ollut väliä pääomavastikkeen verokohtelun kannalta, kuinka pääomavastikkeen kohteena olevaa yhtiölainaa lyhennetään; kuukausittain vai koko lainaosuus kerralla. Ohjeessa kuitenkin mainitaan edelleen poikkeuksesta lukea tuloutettu pääomavastike osakkeiden hankintamenoon tilanteissa, missä osakas maksaa yhtiölainan kertasuorituksena asunnon oston tai myynnin yhteydessä ja lainan kohdentumisesta yhtiön omaisuuden hankintaan tai perusparannukseen.³⁵

Asuntosijoittaja ei siis voi itsenäisesti valita, voiko hän vähentää vai rahastoida maksamansa pääomavastikkeen. Pääsääntönä noudatetaan vastaavuusperiaatetta eli pääomavastiketta käsitellään samalla tavalla asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan verotuksessa. Lähtökohtaisesti asuntosijoittajalle on mieleisempää voida vähentää maksettu pääomavastike vuokratuloista, jotta verotettavaa pääomatuloa syntyy mahdollisimman vähän. Tällöin veroetu saadaan realisoitua nopeammin kyseisenä verovuonna eikä mahdollisesti vuosien päästä asuntoa myytäessä.

Pääomatuloveroprosentti on noussut ajan kuluessa, jolloin voidaan ajatella hankintamenoa kasvattamalla saatavan suurempi verohyöty, kun tulevaisuudessa suuremmalla veroprosentilla verotettavaa luovutusvoittoa ei synny yhtä paljon. Pääomavastikkeen rahastoimisesta saatava verohyöty saadaan kuitenkin vasta tulevaisuudessa asuntoa myytäessä ja tämän seurauksena siihen liittyy epävarmuutta, sillä asunnon arvo saattaa laskea. Tämän seurauksena kauppahinnan ja hankintameno erotus pienenee ja pahimmassa tapauksessa hankintamenoon lisätty pääomavastike saattaa kasvattaa yhteenlaskettua hankintamenoa yli myyntihinnan. Tällöin suunniteltu veroetu mahdollisesti suuremman pääomatuloveroprosentin kohdalla ei realisoidu vaan asuntosijoittaja on maksanut pääomatuloveroa aikaisempina verovuosina saamastaan vuokratulosta, josta ei ole vähennetty pääomavastiketta. Sijoittajalle on näin ollen mielekkäämpää saada maksamansa pääomavastike vähennettyä vuokratuloista joka vuosi, jolloin riski menettää verohyöty pienenee ja samalla pääomatuloveroa

³⁵ Verohallinto 2016a

ei tule maksetuksi omistuksen aikana niin paljoa. Pääomavastikkeen verohyöty saadaan siis realisoitua nopeammin ja suuremmalla varmuudella.

3.4 Vuosikorjausmenot

Asunto-osakeyhtiöissä suoritetaan ajan mittaan erilaisia korjauksia, parannuksia ja ehostuksia. Kyseiset toimet voivat koskea koko asuntoyhtiön hallitsemaa kiinteistöä tai vain osakkaan hallitsemaa huoneistoa. AsOYL:n 4 luvussa säädetään osakkeenomistajan oikeuksista tehdä muutoksia niissä tiloissa, joita hän omistamiensa osakkeiden perusteella hallitsee, sekä miten kunnossapitovastuu jakautuu osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön kesken. Kunnossapitovastuun tarkoituksena on määrittää mikä osa kiinteistön kunnossapidosta kuuluu yleisesti asunto-osakeyhtiölle ja mikä osakkeenomistajille.³⁶

Korjaukset ja remontit voivat koskea koko yhtiötä ja sen osakkaita tai vain yhtä huoneistoa. Suuremmat hankkeet päätetään yleensä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa ja ne koskevat yleisesti kaikkia huoneistoja. Tämän kaltaisia suurempia hankkeita ovat esimerkiksi putki-, katto- tai piharemontti. Näihin asunto-osakeyhtiö ottaa lainaa ja kerää lainan maksamiseen osakkeenomistajilta pääomavastiketta, jonka vähennyskelpoisuus asuntosijoittajan verotuksessa riippuu vastikkeen kirjanpitokäsittelystä asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistaja voi myös itse tehdä tai teettää korjauksia tai parannuksia omistamaansa huoneistoon, eikä tämä vaadi yhtiökokouksen lupaa. Tämä on luonnollisesti omakustanteista eikä asunto-osakeyhtiö osallistu kyseisestä toimenpiteestä syntyviin kustannuksiin. Näistä korjauksista aiheutuneiden menojen käsittely verotuksessa ei ole itsestään selvää vaan riippuu korjauksen luonteesta.³⁷

Korjausmenot jaetaan kahteen luokkaan niiden luonteen mukaan: vuosikorjaus ja perusparannus. Tämän jaottelun pohjalta määräytyy menojen verokohtelu

³⁶ Rabinä ym. 2016: 308

³⁷ Myrsky ym. 2016: 128-129

osakkeenomistajan verotuksessa. Vuosikorjauksesta aiheutuneet menot ovat vähennyskelpoisia sen vuoden vuokratuloista, jolloin ne on maksettu, mutta perusparannusmenot puolestaan yleensä lisätään rakennuksen tai huoneiston poistamattomaan hankintamenuun. Perusparannusmenot voidaan kuitenkin myös vaihtoehtoisesti vähentää poistoina vuokratuloista, mutta tällöin perusparannusmenon kustannuksia ei saada vähennetyksi kokonaisuudessaan kyseisenä verovuonna.³⁸

Korjaus- ja remonttimenojen jaottelun ratkaisussa tulee ottaa huomioon tehdyn toimen laatu ja laajuus ja vertailla korjauksen jälkeistä tilannetta tilanteeseen, joka vallitsi omistujan alussa. Tämän tarkoituksena on päätellä, onko asunnon kuntoa ja tasoa parannettu lähtötilanteeseen verrattuna vai onko asunto saatettu vain samaan kuntoon kuin se oli omistujan alkaessa. Asunnon laadun tai tason kasvaessa korjauksen seurauksena on kyse perusparannuksesta, kun taas laadun ja tason palauttaminen omistujan alun lähtötilanteeseen luokitellaan vuosikorjaukseksi.³⁹

Asuntosijoittajan maksamien pääoma- tai rahoitusvastikkeiden käsittely henkilökohtaisessa verotuksessa riippuu siitä, kuinka asunto-osakeyhtiö käsittelee kyseiset erät omassa kirjanpidossaan. Näin ollen asuntosijoittajalle ei ole merkitystä minkä luontoinen remontti on kyseessä, koska asuntoyhtiö voi teettää vuosikorjausmenoiksi tai perusparannusmenoiksi luokiteltavan remontin ja silti käsitellä siihen otetun lainan maksamiseen kerätyt vastikkeet parhaaksi katsomallaan tavalla. Remontin luonteen määrittely tulee harkittavaksi vasta siinä vaiheessa, kun asuntosijoittaja itse teettää remontin tai korjauksen omistamassaan huoneistossa. Asuntosijoittajalle tämä luokittelu tuo mahdollisuuksia verosuunnitteluun, kun syntyneiden menojen verotukselliseen käsittelyyn voidaan itse vaikuttaa valitsemalla sellainen remonttityyppi, joka on oikeuskäytännössä yleisesti hyväksytty ja määritelty, jolloin menot ovat joko vähennyskelpoisia tai –kelvottomia pääomatuloverotuksessa. Asuntosijoittaja voi esimerkiksi yhdistää taloyhtiössä tehtävään suurempaan korjaustyöhön omistamansa sijoitusasunnon yleiskunnon parantamisen, jolloin asunnon laatua saadaan nostettua ilman, että asunto joutuisi olemaan ilman vuokralaista.

³⁸ Verohallinto 2017c

³⁹ Myrsky ym. 2016: 128-129

Vuosikorjauksen kohdalla on kyse asunnon kunnan palauttamisesta omistusajan alkamisen mukaiselle tasolle. Tarkoituksena ei näin ollen ole nostaa asunnon arvoa vaan korjaustarve syntyy asunnon normaalin kulumisen seurauksena. Tyypillisimpiä korjauksia on tapetointi- ja maalaustyöt, keittiön kaappien uusiminen tai lattiamateriaalin vaihtaminen saman tasoiseen lattiamateriaaliin. Tämän lisäksi asunnossa olevien laitteiden ja varusteiden, kuten jääkaapin tai peseytymistilojen kalusteiden päivittäminen yleistä vaatimustasoa mukailevaksi on myös vuosikorjausta. Vähennyskelpoisuuden edellytyksenä näillä kuluilla on, että osakkeenomistaja on itse tehnyt tai teettänyt ja maksanut korjauksen.⁴⁰

3.5 Perusparannusmenot

Perusparannuksen tarkoituksena on lisätä kohteen käyttöarvoa alkuperäiseen verrattuna. Vertailukohta on siis sama kuin vuosikorjausmenossa eli omistusajan alkutilanteen mukainen taso. Toimet voivat kohdistua tilankäyttöön, varustetason parantamiseen tai rakenteiden parantamiseen. Perusparannukset voivat myös koskea samoja korjauskohteita kuin vuosikorjauksessa, kuten lattiamateriaalia tai kodinkoneita. Edellytyksenä on tason nostaminen lähtötilanteeseen verrattuna. Lattiamateriaali voidaan vaihtaa tasokkaampaan vaihtamalla esimerkiksi kumimatto parkettiin tai ostamalla uusia laitteita joita ei asunnossa vielä ole. Tyypillisiä perusparannusmenoiksi luettavia toimia on saunan rakentaminen asuntoon tai väliseinän siirtäminen taikka rakentaminen.⁴¹

Perusparannusmenot lisätään siis tavallisesti osakkeenomistajan maksamaan hankintahintaan, eikä niitä voida vähentää sen vuoden vuokratulosta jona ne on maksettu. Kyseiset menot nostavat omistetun huoneiston tasoa omistusajan alkutilanteeseen verrattuna, jolloin niiden lukeminen lisäyksenä alkuperäiseen hankintahintaan on perusteltua. Asuntosijoittajan verotuksen kannalta saattaisi

⁴⁰ Verohallinto 2017c; Myrsky ym.2016: 129-130

⁴¹ Myrsky ym. 2016: 129

kuitenkin olla mielekkäämpää saada nämäkin kustannukset vähennettyä vuokratuloista. Perusparannuksista aiheutuneet kustannukset voivat olla suuria teetetyt remontin ollessa laaja, jolloin kyseisten kustannusten hyödyntäminen verotuksessa mahdollisimman nopeasti olisi mielekkäämpää kuin odottaa sijoitusasunnon myyntihetkeen.

Perusparannusmenoista voidaan tehdä myös vaihtoehtoisesti poistoja verovelvollisen näin halutessa. Poistot tulee tehdä noudattaen EVL 24 §:n säännöstä. Perusparannusmeno vähennetään tasapoistoina, eli saman suuruisena jokaisena vuonna, maksimissaan kymmenen verovuoden aikana, mikäli menon arvioitu vaikutusaika on enemmän kuin 10 vuotta.

KHO on julkaissut vuosikirjapäätöksessään tapauksen 2001:2 ja käsitellyt perusparannusmenojen vähentämistä vuokratuloista.

A, jolla oli vuokratuloja useasta omistamastaan osakehuoneistosta, oli hankkinut yhteen vuokraamaansa huoneistoon parvekelasit, joiden hankintameno oli ollut 7 900 markkaa. Huoneistosta oli peritty vuokra ajalta 1.1.-30.6.1998 15 660 markkaa eli 2 610 markkaa kuukaudelta ja parvekelasien asentamisen jälkeiseltä ajalta 1.8.-31.12.1998 13 550 markkaa eli 2 710 markkaa kuukaudelta. Hallinto-oikeus, jossa A oli vaatinut parvekkeen hankintamenoa vähennettäväksi vuosikuluna, katsoi, että parvekkeen lasituksella oli huoneisto muutettu entistä tasokkaammaksi, jolloin muutoksesta aiheutuneet kulut olivat huoneiston perusparannusmenoja. Korkein hallinto-oikeus, jossa veroasiamies vaati parvekelasien katsomista vasta mahdollisessa osakkeiden luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoiseksi hankintamenoksi, ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä, jossa katsottiin, että A:lla oli oikeus vähentää perusparannusmenot vuokratulostaan yhtä suurina vuotuisina poistoina, eli, kun menon todennäköinen vaikutusaika oli 10 vuotta pitempi, 10 verovuotena, ja siten verovuonna 1998 790 markkaa. Verovuosi 1998.

Mikäli asuinhuoneiston vuokraaminen päättyy ennen kuin kaikki poistot on tehty, lisätään poistamatta oleva perusparannusmeno asuinhuoneiston osakkeiden hankintahintaan. Poistamatta oleva osuus tulee näin kokonaan hyödynnetyksi

verotuksessa, vaikka vuokraustoiminta päättyisikin ennen kuin perusparannusmeno on kokonaisuudessaan vähennetty poistoina.⁴²

Asuntohuoneiston korjaustoimista aiheutuneiden kustannusten vähennysoikeuteen vaikuttaa myös korjausten teettämisen ajankohta. Usein asunnon hankkimisen yhteydessä asuntoon tehdään jonkinlainen remontti ennen ensimmäisen vuokralaisen asuntoon muuttoa. Tällaisessa tilanteessa remontin luonteella ei ole väliä, jolloin jaottelua vuosikorjausmenoihin ja perusparannusmenoihin ei tarvitse ottaa huomioon. Kaikki remontin kustannukset lisätään asuinhuoneiston osakkeiden hankintamenoon eikä niitä näin ollen voida vähentää juoksevassa verotuksessa vuokratuloista. Remontin ajankohta vaikuttaa näin siitä syntyneiden kustannusten käsittelyyn asuntosijoittajan verotuksessa.

KHO:n ratkaisussa 2000:51 on linjattu remontin ajankohdan vaikutusta menojen käsittelytapaan.

Verovelvollinen oli saanut testamentilla osakehuoneistoon oikeuttavat osakkeet. Huoneistoa, jonka pinta-ala oli 57 neliometriä, ei ollut saatu vuokrattua siinä kunnossa missä se oli ollut edellisen omistajan jäljiltä, joten verovelvollinen oli teettänyt huoneistossa korjaustöitä, jolloin huoneiston katot, keittiön seinät ja kalusteet oli maalattu, olohuoneen ja makuuhuoneen seinät tapetoitu ja lattiat päällystetty sekä vaihdettu uusi jääpakastekaappi ja hankittu pesukoneen vedenottohana. Korjauskulut olivat olleet yhteensä 12 550 markkaa ja verovuonna korjauksen jälkeen 10 kuukaudelta saadut vuokratulot 24 370 markkaa. Koska kulut olivat aiheutuneet korjaustöistä, jotka oli suoritettu omistajanvaihdoksen jälkeen mutta ennenkuin huoneisto oli otettu vuokrakäyttöön, niitä pidettiin hankintamenooina rinnastettavina menoina, eikä niitä saanut verovuonna vähentää saataviin vuokratuloihin kohdistuvina vuosikuluina. Verovuosi 1997. Äänestys 4-3.

Huomattavaa on, ettei tapauksessa otettu kantaa remontin laatuun ja jaotteluun vuosikorjauksina ja perusparannusmenoina vaan ratkaisevana tekijänä oli

⁴² Myrsky ym. 2016: 130; Verihallinto 2017c

teetetyn remontin ajankohta. Näin ollen verovelvollinen ei myöskään pääse vähentämään syntyneitä korjauskustannuksia tasapoistoina, koska jaottelua vuosikorjausmenojen ja perusparannusmenojen välillä ei tarvinnut ottaa huomioon, vaan kustannukset rinnastettiin suoraan hankintamenoon, josta ei voi tehdä poistoja.

Oikeuskäytännössä huoneiston hankinnan yhteydessä suoritetut remontit ja niistä aiheutuneet kulut on siis nähty osakehuoneiston hankintaan liittyvinä menoina, jotka käsitellään hankintamenoon rinnastettavina lisäyksinä. Osakehuoneiston hankintamenoon ei voida tehdä poistoja, jolloin remonttien perusparannusmenoiksi miellettyä osuutta ei voida vähentää tasapoistoina verovelvollisen juoksevassa verotuksessa.⁴³ Rajanvetona tehdyn remontin käsittelyssä ja vähennyskelpoisuudessa, eli onko kyse osakehuoneiston hankintamenoon kuuluvana lisäyksenä vai tavallisesta omistuksen aikana teetetystä remontista, pidetään vuokraustoiminnan alkamista. Vuokraustoiminta katsotaan alkaneeksi, kun ensimmäinen vuokralainen on muuttanut asuntoon.⁴⁴

Remontit ja erilaiset korjaukset sekä niistä syntyvät menot kuuluvat asunnon omistamiseen, oli kyseessä sijoitusasunto tai omassa käytössä oleva asunto. Remontit voivat olla asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa päätettyjä suurempia remontteja, jotka koskevat kaikkia asunto-osakeyhtiön huoneistoja, yleensä ainakin useampaa osakehuoneistoa tai osakkeenomistajan itsensä omaan asuntoonsa teettämiä remontteja. Omaan asuntoon tehdyt remontit voivat olla pienempiä asunnon yleisen kunnon ylläpitämiseen ja päivittämiseen tarkoitettuja tai vastaavasti asunnon yleisen tason nostamiseen tarkoitettuja toimia. Asuntosijoittaja voi remonteilla pyrkiä nostamaan omistamansa asunnon vuokraa parantamalla asunnon tasoa tai edesauttaa asunnon houkuttelevuutta mahdollisille vuokraajille.

Korjausmenoihin liittyy huomattava verosuunnittelumahdollisuus asuntosijoittajille. Remontista aiheutuneet kulut voidaan vähentää vuokratuloista vuosikorjausmenoina, jolloin verovelvollisen pääomatuloina verotettava tulo kyseisenä verovuonna pienenee. Toinen mahdollisuus on lisätä remontista aiheutuneet kustannukset asunto-osakkeiden hankintamenoon

⁴³ Verohallinto 2017c

⁴⁴ Myrsky ym. 2016: 130-131

perusparannusmenoina, jolloin asuntoa myytäessä luovutusvoiton määrä pienenee ja tämän seurauksena verotettava pääomatulo pienenee. Näiden kahden välissä on vielä remontti, jolla on molempien remonttityyppien piirteitä. Tällöin tehdyn remontin kustannuksista osa on mahdollista saada vähennettyä kyseisen verovuoden verotuksessa ja loput kustannuksista voidaan lisätä sijoitusasunnon hankintamenoon vähentämään realisoituvan myyntivoiton määrää tulevaisuudessa asunnosta luovuttaessa.

Verosuunnittelumahdollisuudet ovat siis tärkeitä asuntosijoittajalle, koska remonteista aiheutuneet kulut ovat yleisesti ottaen huomattavia ja niillä on suuri vaikutus verovelvollisen saamiin sijoitustoiminnan tuloihin ja niiden verotukseen. Ihanteellinen tilanne verotuksellisesti olisi saada tehtyä tiettyä verovuonna saman verran vähennyksiä kuin mitä verotettavia vuokratuloja on syntynyt, jolloin verotettavaa pääomatuloa ei kyseisen sijoitusasunnon kohdalla muodostu. Tähän tilanteeseen pääseminen vaatii suunnitelmallisuutta harkitsemalla tehtävien remonttien luonnetta ja ajankohtaa. Remontin luonteen määrittely on yksinkertaisin tapa saavuttaa haluttu lopputulos verotuksen kannalta, koska tähän on muodostunut selkeä oikeuskäytäntö. Ajankohdan avulla verosuunnittelumahdollisuudet ovat suppeammat, mutta tietyissä tilanteissa valitsemalla remontin ajankohdan itselleen suotuisalla tavalla, asuntosijoittaja voi saada vuosikorjausmenoiksi luettavat kustannukset lisättyä asunnon hankintamenoon näin halutessaan.

Asuntohuoneiston yleisen tason palauttamiseen omistujan alkamista vastaavalle tasolle katsotaan vuosikorjausmenoksi, josta aiheutuneet kustannukset ovat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia sen verovuoden verotuksessa jona ne on tehty. Tällaisen remontin teettäminen on hyödyllistä kun verotettavaa vuokratuloa tiedetään muodostuvan enemmän kuin asuntoon kohdistuvia vähennyksiä, jolloin remontista aiheutuneet kustannukset voidaan hyödyntää vähentämällä ne yli jääneistä vuokratuloista. Vuosikorjausmenoiksi luokiteltavat remontit ovat myös suhteellisen nopeita tehdä, jolloin asunnon ei tarvitse olla tyhjillään kovin pitkään. Tämä tarkoittaa mahdollisesti lyhyttä katkosta vuokratuloissa, mutta oikein ajoitettuna vuosikorjausmenot eivät välttämättä vaikuta vuokratulojen saamiseen esimerkiksi tilanteessa missä vanha vuokralainen on juuri muuttanut pois ja uusi vuokralainen on vasta aikeissa muuttaa huoneistoon.

Toinen remonttityyppi on perusparannusmeno, jonka kustannukset luetaan asunto-osakkeiden hankintamenoon eikä niitä näin ollen voida vähentää asuntosijoittajan sen vuoden pääomatulon verotuksessa, jona ne on tehty. Perusparannusmenoista saatava verohyöty realisoituu asunto-osakkeita myytäessä luovutusvoiton määrän pienenemisenä. Perusparannusmenoiksi luetaan kaikki sellaiset remontit, jotka nostavat huoneiston tasoa ja laatua yli omistujan alun tilanteeseen. Perusparannukseksi luettavan remontin teettäminen on verotuksen kannalta järkevää erilaisissa tilanteissa, esimerkiksi tilanne missä vuokratuloja vastaan saadaan likipitään saman verran vähennyksiä eli kyseisen verovuoden verotuksessa ei ole muutoinkaan syntymässä suurta verotettavaa pääomatuloa tai tilanne missä asuntohuoneisto aiotaan myydä lähitulevaisuudessa. Perusparannusmeno ei vaikuta sen teettämisen vuoden pääomatulon verotukseen, mikäli asuntoa ei myydä samana vuonna.

Perusparannusmenot ovat siis pääasiassa vähennyskeltottomia ja ne lisätään asunto-osakkeiden hankintamenoon, mutta ne voidaan myös hyödyntää poistoina. Mikäli verovelvollinen ei muuta esitä, perusparannusmenot poistetaan 10 vuoden aikana tasapoistoin, jos menon vaikutusaika on todennäköisesti pidempi kuin 10 vuotta.⁴⁵ Poistomahdollisuus tuo siis yhden verosuunnittelumahdollisuuden lisää asuntosijoittajan verotukseen. Omistetun asunnon arvon laskiessa hankintamenoa alemmalle tasolle perusparannusmenojen lisääminen hankintamenoon ei enää tuo verohyötyä, koska verotettavaa luovutusvoittoa ei muodostu. Vuokraustoiminta voi puolestaan olla samaan aikaan voitollista, jolloin perusparannusmenon jaksottaminen poistoilla vähentää verotettavaa pääomatuloa jokaisena vuonna kun poistoja tehdään ja siten vähentää verovelvollisen maksamaa pääomatuloveroa.

Perusparannusmenojenkin kohdalla on siis verosuunnittelumahdollisuus, joskin tietyin rajoituksin. Menojen tasapoiston ja kymmenen vuoden aikajänteen seurauksena yhden poiston suuruus ei välttämättä ole kovin suuri tehdyn remontin ollessa suhteellisen pieni, eikä sillä näin ollen ole huomattavaa vaikutusta juoksevassa verotuksessa. Vaikka poisto on pieni, saadaan se silti hyödynnettyä juoksevassa verotuksessa ilman pelkoa kyseisen kulun

⁴⁵ Verohallinto 2017c

hyödyntämisestä. Tällaisissa tilanteissa remontin laajentaminen voi olla varteenotettava vaihtoehto.

Huoneiston arvo tulevaisuudessa on kuitenkin vain arvio, eli siihen liittyy epävarmuutta. Asuntosijoittajalle on tällöin mielekkäämpää saada verohyöty käytettyä mahdollisimman nopeasti ja varmasti. Tekemällä poistoja asuntosijoittaja saa siis pienennettyä vuokratuloista muodostuvan pääomatuloveron määrää jokaisena vuonna kun poistoja tehdään. Samalla asunnon hankintamenon pysyessä alkuperäisellä tasolla, asunnon myyntihinnan laskiessa on myyntihinnan ja hankintamenon välinen ero suurempi, jolloin asunnon myynti ei välttämättä muodostu tappiolliseksi.

Vuosikorjausmenot ja perusparannusmenot eivät kuitenkaan aina ole näin yksinkertaisesti jaoteltavissa vaan tietyn remontin kustannukset voi tulla jaotelluksi näihin kahteen remonttityyppiin. Mielekkäämpää on tehdä samalla kertaa suurempi remontti, jossa esimerkiksi peseytymistilojen materiaalit uusitaan vastaamaan nykyajan vaatimuksia ja samalla päätetään rakentaa huoneistoon sauna. Tällaisen remontin kohdalla voidaan nähdä niin vuosikorjausmenojen luonteisia menoja kuin perusparannusmenoiksi luokiteltavia huoneiston laatua korottavia menoja. Jaottelu ei kuitenkaan ole itsestään selvää vaan usein joudutaan tekemään jonkinlainen arvio kustannusten jakautumisesta näiden remonttityyppien välillä esimerkiksi korjausten laajuuden, laadun ja kulurakenteen perusteella. Yksi mahdollinen tapa kustannusten jaotteluun on jakaa kustannukset prosentuaalisesti vuosikorjausmenoihin ja perusparannusmenoihin.⁴⁶

Tämä ei kuitenkaan tarkoita edellä mainitun verosuunnittelunmahdollisuuden poistumista vaan voi tietyissä tilanteissa olla jopa edullisin vaihtoehto asuntosijoittajan kannalta. Jaottelun seurauksena osa kuluista on vähennyskelpoista ja osa lisätään kokonaisuudessaan asunto-osakkeiden hankintamenoon. Asuntosijoittajalle mieleisin vaihtoehto olisi luonnollisesti saada jaettua remontin kulut sellaisessa suhteessa, että vuokratuloista pystyttäisiin vähentämään nettovuokratuloja vastaava määrä. Tällöin vuokratuloista on saatu vähennettyä tavanomaiset vähennyskelpoiset erät, kuten vastikkeet ja sijoitusasunnon hankkimiseen otetun lainan korot, jonka jälkeen

⁴⁶ Rabinä ym. 2016: 309

vuosikorjausmenoja voidaan vähentää loppuja nettovuokratuloja vasten. Kyseiseltä verovuodelta ei tällöin muodostu verotettavaa pääomatuloa kyseisen sijoitusasunnon osalta. Perusparannusmenoiksi luokiteltu osa korjausmenoista lisätään sijoitusasunnon hankintamenoon, jolloin kyseinen meno pystytään hyödyntämään asuntoa myytäessä sen pienentäessä luovutusvoitosta syntyvää luovutusvoittoveroa. Perusparannusmenoiksi luettavan osuuden voi kuitenkin myös hyödyntää tekemällä niistä poistoja, mikäli muut vähennykset eivät riitä kyseisen verovuoden vuokratulojen kattamiseen. Jaottelu näiden remonttityyppien välillä ei ole mielivaltaista, mutta remontti voidaan suunnitella niin että kustannukset jakautuvat halutulla tavalla vuosikorjausmenoihin ja perusparannusmenoihin. Asuntosijoittalla tulisi tällaisissa tilanteissa olla muodostuneista kuluista hyvä dokumentaatio ja jaottelun perustelu, jotta selvittelytilanteissa voidaan näyttää toteen kustannusten asianmukainen jakautuminen vuosikorjausmenojen ja perusparannusmenojen välillä.

3.6 Lainan korkovähennysoikeus

Verolainsäädäntöön ei sisälly korkomenon määritelmää. Korkomeno ei ole luonteeltaan tulonhankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutunut luonnollinen vähennys, mutta sen vähennykelpoisuudesta on säädetty erikseen TVL 58 ja 58a §:issä. Tuloverolain 58.1 § mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatulostaan maksamansa korko sellaisesta velasta, joka kohdistuu veronalaiseen tulon hankkimiseen. Tuloverotuksessa veronalaisella tulolla tarkoitetaan veronalaista ansio- tai pääomatuloa. Veronalainen tulo voi olla joko juoksevaa tuloa tai arvonnousua eli luovutusvoittoa. Juoksevaa pääomatuloa ovat mm. korkotulot, osinkotulot, vuokratulot, sijoitusrahastojen voitto-osuudet sekä metsän ja maa-aineksen myyntitulot. Tulon ei tarvitse myöskään realisoitua samana vuonna kuin velan korko maksetaan. Tämä on tyypillistä luovutusvoitoille ja metsänmyyntituloille. Tyypillisiä tulonhankkimisvelkoja ovat asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaan kohdistuvat lainat, juoksevaa tuloa ja/tai myyntivoittoa tuottavaan sijoitustoimintaan kohdistuvat velat, metsätalouteen

kohdistuvat velat, yritysosakkuuden hankintaan kohdistuvat velat sekä erilaisten arvokkaiden työvälineiden kuten soittimien hankintaan kohdistuvat velat.⁴⁷

Otetun lainan pitäminen tulonhankkimisvelkana edellyttää sen käyttöä vakaaseen tulonhankkimiseen. Tätä periaatetta on arvioitava verovelvollisen subjektiivisen tarkoituksen mukaisesti. Tulkintatilanteissa lainan luonteen määrittely on kuitenkin verrattain yksinkertaista, sillä TVL 58 §:ssä ja 58 a §:ssä luetellaan ne korot, jotka ovat vähennyskelpoisia. Kyseinen luettelo on tyhjentävä, jolloin tietyn lainan korkojen vähennysoikeuden määrittely on yksinkertaista. Muiden velkojen korot, kuin mitä listalla on esitetty, eivät näin ollen ole vähennyskelpoisia.⁴⁸

Velkaan liittyy usein myös erilaisia sivukuluja. Tällaisia liitännäiskuluja ovat muun muassa luotonantajan perimät velan myöntämiseen liittyvät toimituskulut, järjestelypalkkiot, luotonavausprovisiot ja muut vastaavanlaiset kulut. Nämä kulut eivät ole vähennyskelpoisia velan korkomenoina, vaan niiden vähennyskelpoisuus ratkaistaan tulonhankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneiden menojen vähentämisperiaatteiden mukaisesti. Mikäli velka ei kohdistu veronalaisen tulon hankintaan tai säilyttämiseen, sivukulut eivät ole lainkaan vähennyskelpoisia. Samalla periaatteella mikäli velka on tulonhankkimisvelkaa, saadaan kaikki lainan sivukulut vähentää verotuksessa. Asuntosijoittaminen vaatii usein vierasta pääomaa, sillä ostettava asuinhuoneisto tai kiinteistö on kallis hankinta ns. tavalliselle asuntosijoittajalle. Tämä ulkoinen rahoitus hankitaan usein rahoituslaitoksilta tulonhankkimisvelan muodossa.

Tulonhankkimisvelkaa on velka, joka kohdistuu veronalaisen tulon hankintaan. Veronalaista tuloa voi pyrkiä hankkimaan niin osakemarkkinoilta kuin asuntomarkkinoilta. Näiden liiketoimintaa varten nostettujen velkojen korot ovat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia pääomatulosta ilman minkäänlaista euromääräistä rajoitusta tai omavastuuosuutta. Pääomatulojen kohdalla pääomatulolajilla ei ole väliä korkojen vähennysoikeudelle, jolloin veronalainen pääomatulo voi olla myös juoksevaa kuten vuokratuloa, osinkotuloa tai korkotuloa.

⁴⁷ Myrsky ym. 2016: 278-291

⁴⁸ Myrsky ym. 2016: 290-291; Verohallinto 2016a

3.7 Muut vähennettävät menot

Asuntosijoittajalle aiheutuu sijoitusasunnon omistamisesta muitakin kuluja kuin asunto-osakeyhtiölle maksettavat vastikkeet, tulonhankkimisvelan korot sekä erilaiset remontit ja korjaukset. Vuokraustoiminnasta syntyviä kuluja ovat esimerkiksi vuokralaisen hankkimisesta välittäjälle maksettu palkkio, vuokralaisen hakuilmoitukset lehdissä ja internetissä, vuokrasopimuksen tekeminen, vuokralaisen irtisanominen, mahdolliset oikeudenkäyntikulut, sijoitusasunnon hankkimiseen otetun lainan oheiskulut sekä matkakustannukset oman asunnon ja huoneiston välillä. Muutkin matkakulut ovat vähennyskelpoisia, jos ne liittyvät sijoitusasuntoon ja vuokraustoimintaan. Muita matkakuluja voi olla esimerkiksi uuden vuokrasopimuksen allekirjoittaminen sijoitusasunnon kunnassa, jolloin ei välttämättä käydä itse asunnolla vaan sopimus allekirjoitetaan osapuolille sopivammalla paikalla.⁴⁹

Matkakulut saadaan vähentää niiden todellisten kustannusten mukaan. Mikäli matka on tehty taksilla tai muulla julkisella ajoneuvolla, täytyy matkasta säilyttää kuitti kustannuksen määrän todentamista varten. Vuokranantaja voi myös matkustaa omalla autolla, jolloin hänellä on oikeus vähentää verotuksessaan oman auton käyttämisestä aiheutuneita kuluja kilometrikorvauksen muodossa. Verohallinto on vahvistanut oman auton käyttämisen kohdalla matkakuluvähennyksen suuruudeksi 25 senttiä kilometriä kohden. Työpaikan ja kodin välisen matkakulujen vähentäminen kuuluu kuitenkin tehdä halvimman matkustusmuodon mukaan, joka käytännössä tarkoittaa julkisen liikenteen käyttämistä. Tätä halvimman matkustustavan velvoitetta ei kuitenkaan omistamalleen sijoitusasunnolle matkustamisessa ole, koska kyseessä on työmatkaksi luokiteltava matka. Matka tehdään erityiselle työtekemispaikalle työtehtävien vuoksi.⁵⁰ Oman auton käyttämisestä ei synny tositteita, joten niistä tulee tehdä matkalasku ja samalla olisi hyvä pitää ajopäiväkirjaa. Näistä tulisi ilmetä matkan ajankohta, ajettu matka sekä matkan tekemisen syy.⁵¹

⁴⁹ Korpela 2013: 23-24

⁵⁰ Verohallinto 2017b

⁵¹ Korpela 2013: 24-25

Asuntosijoittajalle muodostuu muitakin kuluja kuin asunto-osakeyhtiöön ja omistettuun huoneistoon liittyviä vastikkeita tai remontteja. Nämä muut kulut ovat kuitenkin usein vapaaehtoisia, pienempiä ja harvinaisempia kuin esimerkiksi kuukausittain maksettavat vastikkeet, jolloin niistä aiheutuneet kustannukset eivät välttämättä tule hyödynnetyksi luonnollisen henkilön verotuksessa. Menoista voi kuitenkin muodostua merkittävä summa jos asuntosijoittaja joutuu jatkuvasti etsimään uusia vuokralaisia tai matkustamaan sijoitusasunnolle. Tämän seurauksena muiden kulujen seuraaminen ja hyvä dokumentointi on tärkeää, jotta nekin saadaan vähennettyä saaduista vuokratuloista. Toinen vaihtoehto on luonnollisesti pyrkiä välttämään ylimääräisten kulujen syntymistä, mutta tämä ei useinkaan ole mahdollista. Pienet kulut eivät välttämättä tunnu kokonaisuuden kannalta merkittäviltä, hyödynsi ne vähennyksinä tai ei, mutta vuosien saatossa pienetkin kulut kumuloituvat. Tällöin niiden yhteissumma voi kasvaa merkittäväksi, jonka olisi mielellään hyödyntänyt verotuksessa vähennyksinä.

Tulohankkimistoimintaa varten otetun lainan oheiskulut ovat myös vähennyskelpoisia niin kauan kuin kyseisen laina on otettu tulohankkimistoimintaa varten. Korkein hallinto-oikeus on johdonmukaisesti hyväksynyt lainoista aiheutuvien oheiskulujen vähentämisen tulohankkimismenoina niissä tapauksissa, että laina on kohdentunut tulohankkimistoimintaan. Samalla tavalla Verohallinto katsoo, että omaisuuden hankintaan kohdentuvien lainojen muut kuin korkokulut voivat olla vähennettävissä oikeuskäytännön mukaisesti ainoastaan tulohankkimismenoina. Näin ollen niitä ei hyväksytä omaisuuden hankintamenoksi lisättäviksi kuluiksi luovutusvoittoveroa laskettaessa.⁵² (Omaisuuden luovutusvoitto ja –tappio).

⁵² Verohallinto 2016a

3.8 Alijäämähyvitys

TVL:n 60 §:ssa todetaan: jos luonnollisen henkilön vähennyskelpoisten tulonhankkimismenojen, korkomenojen ja pääomatuloista vähennettävien tappioiden yhteismäärä on suurempi kuin veronalaisten pääomatulojen yhteismäärä, syntyy luonnolliselle henkilölle pääomatulolajin alijäämä. Tämän alijäämän perusteella verovelvollisella on oikeus tehdä maksettavaksi tulevasta verostaan alijäämähyvitys. Siltä osin kuin alijäämää ei oteta huomioon verosta tehtävänä vähennyksenä, se vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi, joka vähennetään verovelvollisen seuraavina vuosina saamista pääomatuloista.

Alijäämähyvityksen määrä on 30 % saman verovuonna syntyneestä pääomatulojen alijäämästä. Tämä tarkoittaa, että vain saman verovuonna syntynyt pääomatulolajin alijäämä otetaan huomioon eikä aiempien vuosien alijäämää huomioida kyseisen verovuoden alijäämää laskettaessa. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400 euroa, jota korotetaan 400 eurolla lapsikorotuksella mikäli verovelvollisella on ollut elätettävänä alaikäinen lapsi. Lapsia ollessa kaksi tai enemmän, lapsikorotus on yhteensä 800 euroa.⁵³

Jos alijäämää muodostuu enemmän kuin alijäämähyvityksen enimmäismäärä on, lapsikorotuksilla tai ilman, ei yli menevän osuuden vähennyskelpoisuutta menetetä lopullisesti. Yli jäänyt osuus vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi. Pääomatulolajin tappioksi lasketaan vähentämällä muodostuneesta alijäämästä jo tehty alijäämähyvitys, joka on ensin kerrottu kertoimella 100:30.⁵⁴

Esimerkkilaskelma alijäämähyvityksen laskemisesta: A:lla ei ole lapsia tai puolisoa. Hänen pääomatulolajin alijäämä on 10 000 euroa. A:n ansiotuloista menevän veron määrä on 20 000 euroa. 10 000 euron pääomatulolajin alijäämästä laskettu 30 % osuus on 3000 euroa. Alijäämähyvityksen maksimimäärän ollessa 1 400 euroa A:n ansiotulojen verosta vähennetään vain 1 400 euroa. Henkilö A maksaa näin ollen ansiotuloistaan veroa $20\,000\text{ e} - 1\,400\text{ e} = 18\,600$. Alijäämähyvityksen maksimimäärän ylittävä osa vahvistetaan kyseisen verovuoden pääomatulolajin

⁵³ Verohallinto 2017a

⁵⁴ Verohallinto 2017a

tappioksi. A:n kohdalla verovuoden pääomatulon tappioksi vahvistetaan 10 000 e
– $((100:30) \times 1\,400\text{e}) = 5\,333\text{ e}$.

4 Sijoitusasunnosta luopuminen ja sen verotus

4.1 Luovutusvoitto

Luovutusvoiton määrän laskemiseksi täytyy ensin selvittää omaisuuden luovutushinta. Luovutushinta on vastike, jonka omaisuuden luovuttaja saa luovutuksen yhteydessä. Luovutusvoittoa laskettaessa luovutushintana pidetään omaisuuden todellista luovutushintaa. Todellisen luovutushinnan selvittäminen ei ole yleensä vaikeaa, vaan se ilmenee selvästi omaisuuden myymisen yhteydessä tehdystä kauppakirjasta.⁵⁵

Omaisuutta myyessä myyjälle muodostuu joko luovutusvoittoa tai –tappiota. Useasti myytävä omaisuus halutaan saada kaupaksi suuremmalla hinnalla kuin mikä kyseisen omaisuuden hankintameno oli. Tällöin syntyy luovutusvoittoa. Syntynyttä luovutusvoittoa verotetaan kokonaisuudessaan pääomatulona, eikä inflaatiota oteta huomioon omaisuuden arvonnousussa vaan luovutusvoitto muodostuu luovutushinnan ja hankintameno erotuksena. Hankintamenoa ei myöskään indeksoida esim. yleisen hintatason kehityksen mukaan vaan se pysyy alkuperäisellä tasolla, joten luovutushintaan vaikuttava inflaatio ei vaikuta hankintamenoon. Myyjä saa siis suuremman hinnan myymälleen omaisuudelle, mutta hänen maksama hankintahinta pysyy samana, jonka seurauksena luovutusvoiton määrä kasvaa. Hankintameno määrittelyyn voidaan kuitenkin myös käyttää toista laskentamenetelmää todellisen hankintameno todentavien tositteiden puuttuessa, jolloin myös hankintahintaan on mahdollista saada inflaatio suoja. Kyseistä menetelmää kutsutaan hankintameno-olettamaksi.⁵⁶

Luovutusvoiton laskeminen tehdään pääsääntöisesti vähentämällä luovutushinnasta sen hankkimisesta aiheutunut poistamatta oleva hankintameno. Tämä on esitetty TVL:n 46.1 §:ssa lausumalla ” luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintameno poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta

⁵⁵ Verohallinto 2016a

⁵⁶ Nykänen, Pekka & Timo Rabinä 2013: 70-71

olleiden menojen yhteismäärä”. Tähän kuitenkin löytyy lisäys TVL:n kohdassa 47.1 §:ssa, nimittäin omaisuuden hankintamenoon luetaan myös omistusaikana omaisuuteen tehdyt perusparannusmenot.⁵⁷

Hankintamenoon voidaan siis lisätä perusparannusmenoista aiheutuneet kustannukset. Asunto-osakeyhtiöt keräävät myös erilaisia vastikkeita mahdollisesti tulevaisuudessa tehtäviä remontteja varten, jolloin yhtiölle on mielekkäämpää rahastoida keräämäänsä vastike eikä tulouttaa sitä. Kerätty vastike kerätään periaatteessa tulevaa perusparannusmenoksi luokiteltavaa remonttia varten, jolloin vastikkeen tulouttaminen ei ole järkevää eikä tarpeellista kyseisenä verovuonna sillä tulevasta remontista syntyviä kustannuksia ei ole vielä syntynyt. Pääomavastike voidaan joko tulouttaa, jolloin se on vähennyskelpoista sen vuoden verotuksessa jona se on maksettu, tai rahastoimalla jättää tulouttamatta jolloin kerätty pääomavastike ei ole asuntosijoittajalle vähennyskelpoista kyseisen vuoden verotuksessa. Asunto-osakeyhtiön rahastoidessa keräämäänsä pääomavastikkeen, asuntosijoittajan kohdalla tämä tarkoittaa maksetun pääomavastikkeen lisäämistä asunto-osakkeiden hankintahintaan. Tällöin on kyse omistajan tekemästä lisäsjoituksesta asunto-osakeyhtiöön, josta saatava verohyöty realisoituu pienentyneenä luovutusvoittoveron määränä.⁵⁸

Luovutusvoiton määrän laskemisen pääsääntönä on siis luovutushinnan ja hankintamenoerotus. Tätä erotusta suuremmaksi luovutusvoitto ei saa muodostua. Tähän on kuitenkin olemassa vaihtoehtoinen laskutapa jolla luovutusvoiton määrä voidaan määrittää, sillä aina omaisuuden hankinnasta tai suoritetuista perusparannusmenoista ei ole saatavilla dokumentteja joilla voitaisiin varmuudella määrittää kyseiset summat. Vaihtoehtoista menetelmää kutsutaan hankintameno-olettamaksi, joka perustuu omistajan mukaan määräytyvään prosenttiosuuteen luovutushinnasta.⁵⁹

⁵⁷ Andersson ym. 2016: 278

⁵⁸ Nykänen ym. 2013: 83-84

⁵⁹ Andersson ym. 2016: 278

4.2 Luovutustappio

Luovutustappio tarkoittaa omaisuuden myymistä alempaan hintaan kuin mitä siitä on itse alun perin maksanut eli toisin sanoen omaisuuden hankintameno ja siihen lisättävät tulon hankkimisesta aiheutuneet muut menot ovat suuremmat kuin luovutushinta. Hankintameno-olettamalla luovutustappiota ei kuitenkaan voi syntyä sen ollessa suhteellinen osuus omaisuuden luovutushinnasta.⁶⁰

Luonnolliset henkilöt ovat erillisiä verovelvollisia, eli luonnollisia henkilöitä verotetaan jokaista erikseen heidän henkilökohtaisten tulojen mukaan. Luovutusvoitto ja samalla tavalla luovutustappio muodostuvat siis jokaiselle henkilökohtaisesti. Myydystä omaisuudesta muodostunut luovutusvoitto tai –tappio otetaan huomioon kyseisen omaisuuden omistajan verotuksessa pääomatuloissa. Myydyn omaisuuden omistajana pidetään sitä verovelvollista, kenen nimiin omaisuus on hankittu laillisella saannolla. Tätä omaisuuden omistajan määrittelyä nimen mukaan kutsutaan nimiperiaatteeksi. Tämän seurauksena toisen nimiin tehtävän omaisuuden hankinta ei luo kaupan rahoittajalle omistussuhdetta kyseiseen omaisuuteen, vaan rahoittaja antaa joko lahjan tai lainan omaisuuden ostajalle. Erillisverotusta sovelletaan myös tilanteessa missä omaisuus omistetaan yhteisesti, eli samalla hyödykkeellä on merkitty useampi omistaja. Omaisuuden luovutuksessa jokaista omistajaa verotetaan heidän omistusosuutensa mukaisesti.⁶¹

Luonnollisen henkilön henkilökohtaisen tulolähteen tappiot ovat pääsääntöisesti vähennettävissä seuraavan kymmenen vuoden ajan samasta tulolajista sitä mukaa kun kyseisen tulolajin tuloja kertyy. Luovutustappion vähennysoikeus on kuitenkin huomattavasti rajoitetumpi. Hallituksen esityksessä (HE 20/1992) Tätä on perusteltu lähinnä veron kiertämisen estämisellä, sillä verovelvollinen voi aina realisoida syntyneen tappion sillä hetkellä, kun se on hänelle edullista. Samalla

⁶⁰ Nykänen ym. 2013: 543-544

⁶¹ Verohallinto 2016a

tavalla verovelvollinen voi toisaalta lykätä omaisuutensa syntyneen arvonnousun realisoimista haluamaansa hetkeen tulevaisuudessa.⁶²

Vuoteen 2016 saakka luonnollisen henkilön tai kuolinpesän realisoitunut luovutustappio voitiin vähentää vain sen muodostumisvuonna ja sitä seuraavana viitenä vuonna syntyneestä luovutusvoitosta. Pääomatulolajin alijäämää vahvistettaessa luovutustappiota ei myöskään otettu huomioon. Mikäli verovelvolliselle ei muodostunut luovutusvoittoa tappion muodostumisvuonna eikä seuraavana viitenä vuonna, luovutustappion vähennysoikeus menetettiin.⁶³ Vuodesta 2016 eteenpäin luonnollisen henkilön tai kuolinpesän vähennyskelpoinen luovutustappio vähennetään verovelvollisen saamasta omaisuuden luovutusvoitosta, tai luovutusvoittojen puuttuessa kokonaan tai osin myös muista pääomatuloista kyseisenä verovuonna tai viitenä seuraavana vuonna. Ensisijaisesti luovutustappio kuitenkin edelleen vähennetään verovuoden luovutusvoitosta. Tappion vähentäminen kohdennetaan pääomatuloon, josta on jo vähennetty tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet luonnolliset vähennykset. Muut pääomatuloon kohdistuvat vähennykset tehdään vasta luovutustappion vähentämisen jälkeen.⁶⁴

Mikäli luovutustappiota jää tämänkin jälkeen vähentämättä, vahvistetaan jäljelle jäänyt jäännös kyseisen verovuoden luovutustappioksi, joka vähennetään viitenä seuraavana vuonna muodostuneista luovutusvoitoista ja muista pääomatuloista sitä mukaan kuin niitä syntyy. Vuonna 2016 muodostuneita luovutustappioita voidaan näin ollen vähentää vielä vuonna 2021 muodostuneista luovutusvoitoista tai muista pääomatuloista. Vähennysjärjestys tappioiden kohdalla on vanhimmasta uusimpaan, eli samassa järjestyksessä kuin ne ovat syntyneet. Luovutustappioita ei kuitenkaan oteta huomioon pääomatulolajin alijäämää vahvistettaessa eikä niiden perusteella saa ansiotuloista vähennettävää alijäämähyvitystä.⁶⁵

⁶² Nykänen ym. 2013: 553

⁶³ Nykänen ym. 2013: 554-555

⁶⁴ Verohallinto 2016a

⁶⁵ Verohallinto 2016a

Luovutustappioiden vähentämjärjestystä on käsitelty KHO:n ratkaisussa 2007:54.

"A oli myynyt verovuonna 2002 arvopapereita siten, että osasta myynneistä oli syntynyt luovutusvoittoa yhteensä 8 673,95 euroa ja osasta luovutustappiota yhteensä 27 554,44 euroa. Verovuodelle 2001 A:lle oli vahvistettu arvopapereiden myynnistä luovutustappiota 15 055,01 euroa. Verovuoden 2002 verotuksessa oli 8 673,95 euron myyntivoitosta ensin vähennettävä verovuoden 2001 vahvistetusta myyntitappiosta verovuoden 2002 myyntivoittoa vastaava määrä eli koko myyntivoiton määrä ja verovuoden 2002 myyntitappioksi oli vahvistettava verovuoden 2002 myyntitappio 27 554,44 euroa.

Tuloverolain 50 §:n 1 momentin sanamuoto ei ole yksiselitteinen nyt esillä olevan oikeuskysymyksen osalta eikä lainvalmisteluasiakirjoista ole saatavissa ohjausta tulkintaan. Säännöksen sanamuoto puoltaa lähinnä tulkintaa, jonka mukaan pääsääntö pätee myös tilanteessa, jolloin samana vuonna on sekä luovutusvoittoa että luovutustappioita ja että aikaisempien verovuosien luovutustappiot niissäkin tapauksissa vähennetään sitä mukaa kuin luovutusvoittoa kertyy eli ennen saman verovuoden luovutustappioita. Tuloverojärjestelmään liittyvät systemaattiset näkökohdat eivät edellytä toisenlaista tulkintaa. Kun vielä otetaan huomioon Verohallituksen edellä mainittu kannanotto ja se seikka, että tällainen tulkinta on verovelvolliselle edullisempi, korkein hallinto-oikeus katsoo, että A:n verovuodelta 2002 saamasta yhteensä 8 673,95 euron luovutusvoitosta on ensin vähennettävä verovuodelta 2001 vahvistettua luovutustappiota verovuoden 2002 luovutusvoittoa vastaava määrä ja verovuoden 2002 luovutustappioksi on vahvistettava koko verovuoden 2002 luovutustappion määrä, yhteensä 27 554,44 euroa. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus hyväksyen A:n valituksen kumooa hallinto-oikeuden päätöksen ja saattaa verotuksen oikaisulautakunnan päätöksen voimaan."

Luovutustappiot saadaan siis vähentää lain mukaisesti vanhimmasta uusimpaan. Tällöin yllämainitun laisessa tilanteessa, missä samana vuonna syntyy niin luovutusvoittoa kuin -tappiota, aikaisempien verovuosien luovutustappiot otetaan ensin huomioon vanhimmasta uusimpaan-periaatteen mukaisesti. Tämän seurauksena luovutusvoiton kanssa samana vuonna syntyneet luovutustappiot vahvistetaan tappioiksi, olettaen aikaisempia luovutustappioita olevan enemmän

tai yhtä paljon kuin realisoituneita luovutusvoittoja, jolloin ne voidaan hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana verovelvollisen verotuksessa.

Luovutustappion realisoituminen on harvoin toivottu lopputulos omaisuudesta luovuttaessa. Verovelvollinen voikin pyrkiä lykkäämään myymistä ja säilyttämään hankkimansa omaisuuden, jolloin ajan kanssa omaisuuden luovutushinta voi nousta suuremmaksi kuin hankintahinta ja siihen lisättävät muut erät. Tämä ei kuitenkaan aina ole mahdollista esimerkiksi verovelvollisen heikentyneen taloudellisen tilanteen seurauksena tai jopa omaisuuden tuhoutumisen myötä. Sijoitusasunto hankitaan kuitenkin usein pitkäksi ajaksi, jolloin hankitun asunnon arvonnousu tyypillisesti ylittää asunnon hankintahinnan sitä myytäessä. Varsinkin pitkällä aikajänteellä asunnosta tulevaisuudessa luovuttaessa sen luovutushinta on tyypillisesti suurempi kuin hankintahinta. Sijoitusasunnon arvonnousua avittaa myös inflaatio, joka näennäisesti korottaa asunnon arvoa yleisen hintatason noustessa ajan kanssa. Sijoitusasunto on myös sijoituskohteena melko turvallinen, joten sen hinnanvaihtelu verrattuna muihin sijoitusmuotoihin on verrattain pientä. Tällöin sijoitusasunnon myynnistä todennäköisesti harvemmin syntyy huomattavaa luovutustappiota, mutta asunnon hinnankehitykseen vaikuttaa moni muukin tekijä, kuten asunnon sijainti ja kunto.

Odotettu arvonnousu ei kuitenkaan välttämättä aina realisoidu, jolloin asuntosijoittajan on valittava odottaako hän pidemmälle tulevaisuuteen mahdollista arvonnousua vai voiko mahdollisesti realisoitavan luovutustappion hyödyntää omassa verotuksessa jollain muulla tavalla. Aina ei ole edes mahdollisuutta odottaa omistamansa sijoitusasunnon arvonnousua, jolloin asunnosta joudutaan luopumaan tappiolla. Vuodesta 2016 eteenpäin luovutustappion voi vähentää ensisijaisesti verovuoden luovutusvoitoista, mutta myös muista pääomatuloista. Tällöin asuntosijoittaja, jolla on muitakin pääomatuloja, voi laajemmin hyödyntää luovutustappion muodostaman verosuunnittelumahdollisuuden, sillä hänen ei tarvitse odottaa luovutusvoiton syntymistä. Luovutusvoittoa tai muita pääomatuloja ei tarvitse välttämättä syntyä edes luovutustappion muodostumisvuonna, vaan asuntosijoittajalla on oikeus vähentää tappio seuraavan viiden vuoden aikana saamistaan luovutusvoitoista tai niiden puuttuessa, muista pääomatuloista. Esimerkiksi tappiolla myydyin sijoitusasunnon luovutustappion voi hyödyntää myymällä omistamiaan arvopapereita voitolla, jolloin arvopapereiden myynnistä ei tule maksettavaksi pääomatuloveroa lainkaan, mikäli tappio on suurempi tai yhtä suuri kuin

myyntivoitto. Samalla tavalla tappiolla myydyn asunnon luovutustappion voi vähentää seuraavina vuosina muodostuvista osingoista, mikäli niitä muodostuu tarpeeksi viiden vuoden aikana. Luovutustappion hyödyntäminen vaatii siis suunnitelmallisuutta ja ainakin viiden vuoden aikajänteen käyttöä. Lisää verosuunnittelumahdollisuuksia luovutustappion hyödyntämiseen saa, jos verovelvollisella on muitakin pääomatuloja. Laajemmilla verosuunnittelumahdollisuuksilla voidaan tämän jälkeen pyrkiä tehokkaammin verojen minimointiin, jolloin verovelvollisen sijoitustoiminnasta syntyviä veroseuraamuksia saadaan siirrettyä tulevaisuuteen.

4.3 Hankintameno ja hankintameno-olettama

4.3.1 Hankintameno

Hankintameno, eli todellinen hankintameno, muodostuu aikoinaan myyjälle maksetusta hinnasta sekä kaikista kyseiseen ostotilanteeseen liittyneistä muista kustannuksista. Nämä muut kustannukset lisätään omaisuuden hankintamenuon. Kyseinen määritelmä löytyy TVL 46 § 1 momentista: "*Omaisuuden luovutuksesta saadun voiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintamenuon poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä*". Asuntojen ja kiinteistöjen kohdalla näitä muita kustannuksia ovat esimerkiksi varainsiirtovero (aiemmin leimavero), lainhuudatuskulut, välittäjä-, tarkastus- sekä arviointipalkkiot. Samalla tavalla kuljetus-, asennus- ja puhdistusmenot voidaan kaikki lukea hyödykkeen hankintaan tai parantamiseen omistuksen aikana, kunhan niiden yhteys hyödykkeen hankkimiseen on riittävä. Hyödykkeen hankkimiseksi otettua lainan korkoa ei kuitenkaan voida lisätä hyödykkeen hankintamenuon.⁶⁶

⁶⁶ Ossa 2002: 158-159

Hankintamenon määrittelyssä käytetään useimmiten epäjatkuvusperiaatetta. Tällä tarkoitetaan, että saantohetkellä omaisuudelle muodostuu uusi, edellisen omistajan hankintamenosta riippumaton hankintameno, eli toisin sanoen hyödykkeen hankintamenoksi muodostuu uuden omistajan siitä maksama hinta. Toinen vaihtoehto hankintamenon määrittelylle on jatkuvusperiaate, jolloin hankintameno määräytyy edellisen saannon perusteella. Tällöin hyödykkeen hankintameno ei muutu omistajan vaihtuessa vaan pysyy samana omistajan vaihdosta riippumatta. Epäjatkuvusperiaatetta käytetään luonnollisesti kaikissa niissä tilanteissa, missä omaisuus hankitaan vastikkeellisella saannolla. Maksettu vastike on lähtökohtaisesti kaupassa saadun omaisuuden kauppahinta. Jatkuvusperiaatteen kohdalla hankintameno määräytyy siis edellisen saannon kohdalla, eli edellisen omistajan maksaman vastikkeen mukaan. Tällöin omaisuuden arvonnousu ei realisoidu saanto hetkellä vaan vasta seuraavan kerran, kun omaisuus vaihtaa omistajaa ja siihen sovelletaan epäjatkuvusperiaatetta.⁶⁷

Asuntosijoittajalle epäjatkuvusperiaatteen soveltaminen on näin ollen verotuksellisesti edullisempi vaihtoehto omaisuutta myytäessä. Epäjatkuvusperiaatteen mukaan asunnolle muodostuu korkeampi hankintahinta, olettaen asunnon arvon nousseen ajan kanssa, jolloin luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnan ja hankintamenon erotus on pienempi. Näiden erotuksesta laskettu luovutusvoittovero on näin ollen myös pienempi. Tämä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita euromääräisesti edullisinta vaihtoehtoa, koska epäjatkuvusperiaatteen kohdalla kyseessä on vastikkeellinen saanto eli ostaja maksaa saamastaan omaisuudesta. Jatkuvusperiaatteen kohdalla kyseessä saattaa olla vastikkeeton saanti, jolloin saantohetkellä saajalle ei tule ns. hankintahintaa maksettavaksi. Saadun omaisuuden myyntitilanteessa luovutusvoiton määrä on todennäköisesti suurempi kuin epäjatkuvusperiaatteella laskettuna, mutta luovutusvoittoveron ollessa pienempi kuin hankintahinta, tai käytettäessä hankintameno-olettamaa, jatkuvusperiaatteen soveltamisessa maksettu euromäärä jää pienemmäksi. Jatkuvusperiaatteen soveltaminen on kuitenkin harvinaisempaa ja yleisin tilanne on perintönä vastikkeetta saatu omaisuus.

⁶⁷ Nykänen ym. 2013: 73-74

Hankintameno määritellään jokaiselle saannolle erikseen, koska verotuksessa jokainen luovutusvoitto lasketaan erikseen. Mikäli hyödyke on saatu useammalla saannolla, luovutusvoitto lasketaan jokaisen saannon kohdalla erikseen vähentämällä saantoa vastaavasta luovutushinnasta saannon todellinen poistamaton hankintameno sekä voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen yhteismäärä. Vaihtoehtoisesti hankintamenon määrittelyyn voidaan myös käyttää hankintameno-olettamaa.⁶⁸

Todelliseen hankintahintaan lisätään myös ostajan suorittamia korjausmenoja, jotka on suoritettu nopeasti omaisuuden hankinnan jälkeen. Vaikka ne myyjän kohdalla olisi luokiteltu vuosikorjausmenoiksi ja voitaisiin tavallisesti vähentää kuluina kyseisen verovuoden verotuksessa vuokratuloista, lasketaan ne ostajan kohdalla hankintamenoon eivätkä näin ollen ole vähennettävissä kyseisen verovuoden verotuksessa. Tulkinta perustuu olettamukseen, että nopeasti hankinnan jälkeen suoritettujen remonttien kustannukset lisäävät hankittavan kohteen tasoa ja tämän seurauksena sen oletettu myyntihinta olisi myös suurempi, joten siitä olisi alunperinkin maksettu enemmän. Asiaa on käsitelty KHO:n kahdessa ratkaisussa 1992 T 1849 sekä 2000:51.

KHO 2000:51: Verovelvollinen oli saanut testamentilla osakehuoneistoon oikeuttavat osakkeet. Huoneistoa, jonka pinta-ala oli 57 neliometriä, ei ollut saatu vuokrattua siinä kunnossa missä se oli ollut edellisen omistajan jäljiltä, joten verovelvollinen oli teettänyt huoneistossa korjaustöitä, jolloin huoneiston katon, keittiön seinät ja kalusteet oli maalattu, olohuoneen ja makuuhuoneen seinät tapetoitu ja lattiat päällystetty sekä vaihdettu uusi jääpakastekaappi ja hankittu pesukoneen vedenottohana. Korjauskulut olivat olleet yhteensä 12 550 markkaa ja verovuonna korjauksen jälkeen 10 kuukaudelta saadut vuokratulot 24 370 markkaa. Koska kulut olivat aiheutuneet korjaustöistä, jotka oli suoritettu omistajanvaihdoksen jälkeen mutta ennenkuin huoneisto oli otettu vuokrakäyttöön, niitä pidettiin hankintamenoona rinnastettavina menoina, eikä niitä saanut verovuonna vähentää saataviin vuokratuloihin kohdistuvina vuosikuluina. Verovuosi 1997. Äänestys 4-3.

⁶⁸ Nykänen ym. 2013: 71

KHO:n ratkaisussa 1992 T 1849 kiinteistö Oy:n, jonka tilikausi oli 15.5.1988-30.6.1989, omistamasta rakennuksesta, joka oli ostettu 25.1.1988, oli 1.5.1988 alkaen ollut X ky:n työsuhdeasuntona 168 neliometriä ja yhtiön toimi- ja muina tiloina 102 neliometriä. Vuoden 1988 maaliskuussa oli toteutettu rakennuksen korjaus, jossa uusittiin muun muassa keittiön kaapit, pesualtaat ja koneet sekä tehtiin niihin liittyvät sähkötyöt. Sauna ja pesuhuonetiloja niin ikään uusittiin sekä suoritettiin maalaus, tapetointi ja lattian päällysteiden uusimistöitä ja piha-alueen kulkuväylän laatoitus. Peruskorjauksen kustannukset olivat yhteensä 82.675 markkaa, josta yhtiö oli lukenut vuosikulukseen 78.995 markkaa. Verotuksessa tuo määrä oli katsottu yhtiön perusparannusmenoksi, josta myönnetyn 6 %:n poiston jälkeen yhtiön tuloon oli lisätty 74.256 markkaa. Yhtiön hankkimaansa kiinteistöön suorittamia korjaustöitä, jotka oli suoritettu ennen kuin kiinteistö oli otettu käyttöön, oli pidettävä peruskorjauksen luonteisina menoina, jotka oli lisättävä rakennuksen poistamattomaan hankintamenuun ja olivat vähennettävissä yhtiön tulosta menojäännöksestä tehtävin poistoin. Verovuosi 1989.

Molemmissa tapauksissa tehdyt remontit on suoritettu ennen hankitun omaisuuden käyttöönottoa, jolloin tehdyt remontit on luettu asunnon ja kiinteistön hankintamenuun lisäyksenä. Huomattavaa on, että kyseisissä tapauksissa ei ole väliä minkä luonteisia remontteja asunnoissa on suoritettu. Jako vuosikorjauksen ja perusparannusmenon välillä ei näin ollen oteta huomioon vaan remontti ja sen kustannukset luetaan kokonaisuudessaan hankintamenuun lisäyksenä.

4.3.2 Hankintameno-olettama

Luonnollisilla henkilöillä ja kuolinpesillä on mahdollisuus todellisen hankintamenuun sijasta käyttää hankintameno-olettamaa luovutusvoittoa laskettaessa. Yhteisöillä ja henkilöyhtiöillä ei ole kyseistä mahdollisuutta. Kyseinen jaottelu perustuu siihen, että henkilöyhtiöiden ja yhteisöjen on katsottu olevan kirjanpitovelvollisia ja sen seurauksena niiden katsotaan pystyvän osoittamaan hankkimansa omaisuuden todellinen hankintamenu luotettavalla tavalla. Luonnollisilta henkilöiltä tätä ei voida olettaa, koska heiltä ei velvoiteta kirjanpitoa

ja heidän omaisuutensa voi olla niin vanhaa ettei sen hankkimisesta enää ole dokumentteja, joista todellisen hankintamenon voisi luotettavasti selvittää. Tämän seurauksena heillä on oikeus käyttää hankintameno-olettamaa, jonka avulla myyntihinnasta saadaan vähennettyä edes jonkinlainen hankintameno luovutusvoiton määrän laskemiseksi.⁶⁹

Hankintameno-olettama lasketaan tietyinä prosenttiosuutena kyseisen omaisuuden luovutushinnasta, joka määräytyy omistujan mukaan. Mikäli hyödyke on omistettu yli 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40% luovutushinnasta. Alle 10 vuotta omistettuun hyödykkeeseen vastaava prosenttimäärä on 20.⁷⁰

Hankintameno-olettaman käyttämisellä on kaksi huomattavaa etua: ensiksikin luovutushinta on parhaiten tiedossa oleva sen hetkisen tilanteen mukaan noteerattu hyödykkeen hinta. Tällöin myyjä saa realistisimman mahdollisen hankintameno-olettaman, mikäli hankintamenoa ei voida muuten todentaa, koska hankintameno-olettama lasketaan suhteellisena osuutena luovutushinnasta. Toinen etu on juuri ajankohdassa, sillä tämän hetkisen hyödykkeen todennäköinen luovutushinta sisältää inflaation, eli kyseisen omaisuuden arvo on noussut näennäisesti ajan kuluessa vaikka varsinaista arvonnousua ei olisikaan tapahtunut. Tämän seurauksena hankintameno-olettamaan saadaan myös näennäisesti inflaatio suoja, koska hankintameno-olettama on suhteellinen osuus luovutushinnasta. Tätä inflaatio suojaa ei todellisen hankintamenon kanssa voida hyödyntää, koska todellinen hankintahinta voidaan todentaa luotettavalla tavalla. Todennettavissa oleva hankintameno saattaa siis olla huomattavasti alempi, jos myytävä omaisuus on omistettu pitkään tai omaisuuden arvo on noussut poikkeuksellisen nopeasti.

Hankintameno-olettaman käyttäminen ei kuitenkaan ole kaikissa tilanteissa välttämättä paras ratkaisu. Todelliseen hankintahintaan voidaan lisätä hankintahinnan lisäksi TVL:n mukaiset tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot, eli maksettuun hankintahintaan saadaan lisätä myös muita menoja, jotka ovat aiheutuneet omaisuuden hankkimisesta. Näitä menoja ovat esimerkiksi välittäjän palkkiot sekä myyntikulut. Hankintameno-olettaman

⁶⁹ Andersson 2016: 283-284

⁷⁰ Verohallinto 2016a

kohdalla tämä ei ole mahdollista, koska siinä käytetään vain tiettyä prosenttiosuutta luovutushinnasta, joten siihen ei voi lisätä muita kuluja. Tällöin esimerkiksi hyödykettä myytäessä syntyneitä suuria myyntikuluja ei päästä hyödyntämään hankintamenon lisäyksenä, jolloin hyödykkeen myynnistä syntynyt luovutusvoitto realisoituu suurempana. Muiden kulujen laskeminen lisäykseksi todelliseen hankintamenuon vaatii tosin sekin kyseisten menojen todentamisen, joka ei aina ole mahdollista.⁷¹

TVL 46 § 1 momentissa määritellään luovutushinnasta vähennettävän määrän vähimmäismäärät, jotka mukailevat hankintamenu-olettaman prosenttimääriä luovutushinnasta. Tämä tarkoittaa, että vaikka verovelvollisen omistaman hyödykkeen todellinen hankintahinta sekä siihen lisättävät muut menot olisivat tiedossa, on luovutushinnasta tehtävän vähennyksen vähimmäismäärä oltava aina vähintään 20 prosenttia ja yli 10 vuoden omistuksen kohdalla vähintään 40 prosenttia luovutushinnasta.

Luonnolliselle henkilölle valitaan aina verotuksellisesti edullisempi vaihtoehto, niin kuin yllä TVL 46 § 1 on esitetty, joten vaikka kyseisen hyödykkeen todellinen hankintahinta olisikin tiedossa ja todennettavissa voidaan silti hankintamenu määrän laskemiseksi käyttää hankintamenu-olettamaa sen ollessa suurempi kuin todellinen hankintahinta siihen lisättävien kuluineen. Hankintamenu-olettaman soveltaminen on myös huomattavasti helpompaa, koska sen hyödyntäminen ei vaadi minkäänlaisia todennettavissa olevia dokumentteja.

Hankintamenu-olettamaa käytetään siis todellisen hankintahinnan käyttämisen sijaan, mikäli se on verotuksellisesti edullisempi luonnollisen henkilön verotuksessa kuin todellisen hankintahinnan mukaan laskettu luovutusvoitto. Mikäli todellinen hankintahinta ja siihen lisätyt tulon hankkimisesta aiheutuneet menot ovat suuremmat kuin hankintamenu-olettamalla laskettu hankintamenu, pitää verovelvollisen pystyä osoittamaan se luotettavalla tavalla. Usein tämä ei ole helppoa, koska myytävä hyödyke saattaa olla vanha ja siitä ei löydy enää dokumentteja, jotka todentaisivat hankintahinnan tai teetettyjen perusparannusmenojen hintoja ei voida luotettavasti selvittää. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö hankintamenu ja todellisten kustannusten

⁷¹ Andersson ym. 2016: 283-284

selvittäminen olisi kannattavaa, mikäli tiedetään niiden muodostuvan suuremmiksi kuin hankintameno-olettamalla laskettu hankintameno.

Näitä dokumenttien säilyttämistä ja todentamista ei luonnolliselta henkilöltä tosin edellytetäkään, mutta niiden puuttuessa hankintameno-olettaman käyttäminen on ainut vaihtoehto. Dokumentaation olemassaolo hyödykkeen hankinnasta on siis ehto todellisen hankintahinnan käyttämiselle, mutta se on työläämpi osoittaa. Luonnollisen henkilön kannattaa siis säilyttää omistamiensa hyödykkeiden tositteet, mutta tämä ei takaa kuitenkaan edullisempaa verotusta hyödykettä myytäessä. Varsinkin jos hyödyke on omistettu kauan, sen luovutushintaan vaikuttaa yleinen hintatason nousu eli inflaatio, jolloin todennäköisestä luovutushinnasta laskettu hankintameno-olettama on todennäköisesti suurempi kuin todellinen hankintameno.

Käyttämällä hankintameno-olettamaa myyjä saa myös hyödynnettyä inflaatio suoja myyntitilanteessa, sillä hankintameno-olettama lasketaan prosentuaalisesti sen hetken luovutushinnasta, jolloin siihen sisältyy inflaation aiheuttama arvonnousu. Tämän avulla hankintameno-olettama kasvaa siis samassa suhteessa luovutushinnan kanssa. Erityisesti pitkään omistettuun omaisuuteen inflaation osuus luovutushinnasta voi olla merkittävä.

5 Verojen minimointimahdollisuudet

Perinteisesti asuntosijoittamisen tuotto on ollut hieman alhaisempi muihin perinteisiin sijoitusmuotoihin verrattuna, mutta alhaisten korkojen ja talouden epävarmuuden aikana sijoitusasunnon vakaa tuotto sekä sijoituskohteen arvon säilyminen yhdistettynä halpaan lainaan on kuitenkin houkutteleva vaihtoehto. Asuntosijoittamisen kohdalla vähennyskelpoisten menojen määrä on kuitenkin huomattava verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Näin ollen asuntosijoittajalla on myös laajemmat verosuunnittelumahdollisuudet sijoitusasunnosta saatavan verotettavan pääomatulon kohdalla. Veroseuraamusten minimoinnin kannalta asuntosijoittaminen antaa siis enemmän mahdollisuuksia kuin esimerkiksi rahastosijoittaminen. Harjoittamalla useampaa erilaista sijoitustoimintaa, voi verovelvollinen saavuttaa vielä laajemman verosuunnittelumahdollisuuksien kirjon ja näin ollen päästä kokonaisuudessaan verot minimoivaan lopputulokseen.

Sijoitusasunto on asumiseen tarkoitettu huoneisto, jonka hallintaoikeuden asunnon omistaja antaa vuokraajalle vastiketta vastaan. Asuntosijoittamista harjoittavat niin juridiset henkilöt kuin luonnolliset henkilöt, mutta näiden osapuolten verotukseen sovelletaan eri verolakeja. Luonnollisia henkilöitä verotetaan asuntosijoittamisesta syntyneistä tuloista lähes poikkeuksetta tuloverolain säädösten mukaisesti, kun taas institutionaalisia sijoittajia verotetaan elinkeinoverolain mukaisesti. Oikeuskäytäntö luonnollisen henkilön verottamisesta tuloverolain mukaan, eikä elinkeinoverolain mukaan, on melko vakiintunut, jolloin luonnollisen henkilön on helpompaa selvittää suunnitteilla olevan toimen todennäköinen lopputulema omassa verotuksessaan.

Verovelvollisella on oikeus valita verosuunnittelun keinoin itselleen verotuksellisesti edullisin vaihtoehto, joka sitoo myös veronsaajaa, mikäli verovelvollinen on tehnyt oikeustoimet moitteettomasti ja pätevästi. Tämä valinnanvapaus kuuluu vero-oikeuden yleisiin oppeihin.⁷²

Verosuunnittelun tarkoituksena on tehdä oikeustoimia lain sallimissa rajoissa, eikä pyrkiä veron kiertämiseen tai sen kokonaan välttämiseen. Veron kiertämisen

⁷² Wikström, Kauko 2008: 94-95

kohdalla sovellettavaksi voi tulla VML 28 §, mikäli tehty oikeustoimi ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta. Tämän seurauksena voidaan verotettava tulo ja omaisuus arvioida uudelleen, jolloin on mahdollisuus menettää verosuunnittelun avulla saavutettu hyöty. Tämän tilanteen välttämiseksi asuntosijoittajan tulee olla hyvin perehtynyt asuntosijoittamiseen liittyvien kustannusten ja tulojen käsittelystä sen hetkisessä oikeuskäytännössä ja lainsäädännössä.

Verosuunnittelun lähtökohtana on tarkoitus määrittää jokaiselle vaihtoehtoiselle toimelle niistä koituvat veroseuraamukset. Tämä ei automaattisesti tarkoita sitä, että pienimmän veroseuraamuksen sisältävä vaihtoehto olisi paras kokonaisuuden kannalta. Päätöksentekoon voi vaikuttaa muutkin asiat, mutta veroseuraamusten selvittäminen on tärkeä osa-alue, joka kannattaa ottaa huomioon eri vaihtoehtoja arvioitaessa.⁷³

Asuntojen kohdalla riskit ovat maltillisemmat, mutta samalla odotettu tuotto on verrattain alhaisempi muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Tilanne kuitenkin muuttuu alhaisten korkojen ja talouden yleisen epävarmuuden aikana. Muiden sijoitusmuotojen epävarmuuden kasvaessa intressi asuntosijoittamiseen kasvaa sen vakaan tuoton ja pienemmän arvon vaihtelun seurauksena. Finanssikriisin jälkeen korot ovat olleet historiallisen alhaalla, jolloin asuntosijoittamisen alhaisempi, mutta varmempi, tuotto-odotus on noussut varteenotettavaksi sijoitusvaihtoehdoksi niin institutionaalisilla sijoittajilla kuin luonnollisilla henkilöillä. Tämä on näkynyt myös Suomessa sijoitusasuntojen määrän huomattavana kasvuna. Taloudellisen epävarmuuden aikana vuokra-asuminen on myös lisääntynyt ihmisten välttäessä suurempia taloudellisia riskejä, jolloin vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut. Näiden osatekijöiden seurauksena myös asuntojen hinnat ovat nousseet tasaiseen tahtiin. Kaikki nämä osatekijät yhdessä kasvattavat asuntosijoittamisen suosiota.

Asuntosijoittamiseen, samalla tavalla kuin muihinkin sijoitusmuotoihin, liittyy yhtenä osana niiden erilaiset veroseuraamukset. Luonnollisen henkilön kohdalla sijoitustoiminnasta muodostunutta tuloa verotetaan pääasiassa pääomatulona tuloverolain mukaisesti. Siihen milloin ja kuinka suurina veroseuraamukset realisoituvat, voi verovelvollinen itse vaikuttaa. Pääomatulon verotus on yhtä

⁷³ Niskakangas, Heikki 2000: 19. luku

progressioporrasta lukuun ottamatta aina sama prosenttiosuus realisoituneesta pääomatulosta, mutta taitava asuntosijoittaja pystyy vaikuttamaan tämän pääomatuloveron realisoitumisajankohtaan.

Asuntosijoittamisen verosuunnittelumahdollisuudet liittyvät niin sijoitusasunnon omistamisen aikaisiin tuloihin kuin lopulta sijoitusasunnosta luopumisen ajankohtaan. TVL 46 § mukaan verovelvollinen saa vähentää verotuksessaan kaikki tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot. Asuntojen kohdalla näitä erilaisia menoja on useita erilaisia, mutta niiden hyödyntämisen ajankohta verotuksessa vähennyksinä voi vaihdella menon luonteen mukaan. Tiettyjen menojen kohdalla niiden hyödyntämisaikankohta voi kuitenkin olla verovelvollisen itse päätettävissä, jolloin näiden menojen osalta asuntosijoittajalle aukeaa verosuunnittelumahdollisuuksia ja tätä kautta voidaan saavuttaa haluttu lopputulos esimerkiksi verojen minimoinnin kannalta. Suurimpia kuluja, joiden hyödyntämisaikankohtaan asuntosijoittaja voi itse vaikuttaa, on pääomavastike ja asuntosijoittajan itse teettämä remontti omistamassaan sijoitusasunnossa. Pääomavastikkeen käsittelyä asuntosijoittaja ei voi täysin mielivaltaisesti itse päättää, mutta hän voi tuoda äänensä esiin asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa, jossa päätetään pääomavastikkeen kirjanpidollisesta käsittelystä.

Toinen mahdollisuus ajoittuu sijoitusasunnon valintaan, jolloin asuntosijoittaja voi etsiä taloyhtiötä, jonka keräämä pääomavastike käsitellään hänen haluamallaan tavalla. Remonttien kohdalla asuntosijoittaja voi vaikuttaa remontin kustannusten käsittelyyn valitsemalla remontin ajankohdan. Teettämällä remontin ennen ensimmäisen vuokralaisen muuttamista sijoitusasuntoon, luetaan kaikki remontista syntyneet kulut sijoitusasunnon hankintamenoon lisäyksenä, kun taas teettämällä sama remontti ensimmäisen vuokralaisen muutettua asuntoon, voidaan remontti lukea vuosikorjaukseksi. Tällöin remontin kustannukset saadaan vähentää kyseisenä verovuonna juoksevassa verotuksessa. Remontti on molemmissa tilanteissa sama, mutta ajoittamalla sen oikein, saa asuntosijoittaja sen käsitellyksi haluamallaan tavalla. Verovelvollisella on näin ollen laajat mahdollisuudet vaikuttaa asuntosijoittamisessa tyypillisesti syntyvien suurimpien menoerien ajalliseen ja kirjanpidolliseen käsittelyyn verotuksessa. Pienempien menojen kohdalla, kuten vuokrailmoitus ja vuokralaisen hankkimiskulut, verosuunnittelumahdollisuudet ovat rajallisemmat. Pienemmät erät ovat kuitenkin helpompi vähentää juoksevassa verotuksessa, koska ne ovat tyypillisesti

pieniä suhteessa sijoitusasunnon hankintahintaan, eivätkä näin ollen olennaisesti vaikuta muodostuvan luovutusvoiton määrään sijoitusasunnosta luovuttaessa.

Tärkein valinta asuntosijoittajan verot minivoivassa verosuunnittelussa on päättää tietyn menoerän hyödyntämisen ajankohta verotuksessa. Ajankohdan päätäntävaltaa ei luonnollisesti jokaisen menoerän kohdalla ole, mutta verovelvollinen voi tietyin edellytyksin vaikuttaa menoerien syntyyn ja kirjanpidolliseen käsittelyyn. Halutaanko verohyöty realisoida heti samana verovuonna kuin kustannus syntyy vai vasta myöhemmin tulevaisuudessa? Onko juokseva vuokratulo tasaista ja jatkuvaa, jolloin siitä olisi mielekästä saada tehtyä mahdollisimman paljon vähennyksiä vai onko vähennettävät yhtiövastikkeet niin suuret, ettei nettovuokratuloja synny? Nettovuokratulojen ollessa halutulla tasolla, voi olla mielekkäämpää saada siirrettyä syntyneet menoerät asunnon hankintahintaan, jotka realisoituvat asunnosta luovuttaessa. Ennakoinnilla ja pidemmän aikavälin suunnittelulla asuntosijoittaja voi päästä verosuunnittelussa haluamaansa lopputulokseen niin sijoitusasunnon omistamisen aikana, kuin siitä luovuttaessa.

Menojen vähentämisen ajankohdan valinnassa, mikäli kyseisen menoerän kohdalla siihen voi vaikuttaa, tulee ottaa huomioon kaksi osatekijää. Suomessa pääomatuloista maksettava veroprosentti on kasvanut vuosien saatossa. Näin ollen veroprosentin noustessa tulevaisuudessa edelleen, voidaan syntyneestä menoerästä saada suurempi hyöty verotuksessa lykkäämällä sen ajankohtaa tulevaisuuteen, olettaen pääomatuloveroprosentin kasvavan tulevaisuudessa. Esimerkiksi perusparannusmenoiksi luokiteltavan remontin kustannukset lisätään huoneiston hankintahintaan, joka asuntoa myytäessä pienentää laskennallisen luovutusvoiton määrää. Pääomatuloveroprosentin ollessa suurempi kuin nyt, saisi asuntosijoittaja suuremman euromääräisen hyödyn kun verotettavaa pääomatuloa syntyy vähemmän.

Toinen osatekijä, joka tulee ottaa huomioon, on hankintameno-olettama. Tuloverolain 46 §:ssä määritellään luovutushinnasta tehtävän vähennyksen minimimäärät omistusajan mukaan. Tämä vähennyksen minimimäärä ei koske yhteisöjä, avoimia yhtiöitä taikka kommandiittiyhtiöitä, eli toisin sanoen tämä koskee vain luonnollisia henkilöitä. Tämä tarkoittaa, että sijoitusasuntoa myytäessä asuntosijoittajan saamasta luovutushinnasta vähennetään aina vähintään 20 prosenttia alle 10 vuoden omistusajalla ja vähintään 40 prosenttia

yli 10 vuoden omistusajalla. Tämän seurauksena tehdyn remontin kustannusten lisääminen hankintahintaan ei välttämättä vähennä luovutusvoiton määrää, mikäli ne yhdessä ovat alle 20 tai 40 prosenttia luovutushinnasta, riippuen omistusajasta. Kyseinen tilanne on melko todennäköinen pitkään omistetun asunnon kohdalla, kun minimivähennys nousee 40 prosenttiin ja samalla omistetun asunnon arvo on noussut. Näin ollen asuntosijoittajan tulee tarkkaan harkita kannattaako teetetyn remontin kustannukset pyrkiä lukemaan asunnon hankintahintaan lisäyksenä vai olisiko kannattavampaa saada remontin kustannukset vähennettyä juoksevassa verotuksessa asunnon omistamisen aikana.

Veroseuraamusten minimoinnin kannalta tilannetta tulee katsoa tapauskohtaisesti, mutta hankintameno-olettaman taatessa tietyn suhteellinen osuuden hankintamenona, myyntihinnasta kannattaa realisoituneet menoerät hyödyntää heti niiden syntyessä olettaen toiminnan olevan voitollista. Tällöin varmistutaan menoerien hyödyntämisestä verotuksessa.

Vaikka perusparannusmenot luetaankin pääsääntöisesti hankintahintaan lisäyksenä, voi verovelvollinen kuitenkin saada perusparannusmenot hyödynnettyä juoksevassa verotuksessa tekemällä perusparannusmenoista poistoja. Tällä menetelmällä vuosittainen poisto ei välttämättä ole kovin suuri, mutta syntyneen menon saa kuitenkin hyödynnettyä juoksevassa verotuksessa sijoitusasunnon omistamisen aikana. Tällöin asunnon hankintahintaan lisätään perusparannusmenoja, mutta ne vähenevät poistoina, jolloin lopulta perusparannusmenoja ei ole enää hankintameno lisänä. Hyödyntäessään hankintameno-olettamaa asuntosijoittaja saa tällöin hyödynnettyä remontin kustannukset kokonaisuudessaan omassa verotuksessaan.

Yksi suurimpia kulueriä, itse sijoitusasunnon hankkimisen jälkeen, ovat asunto-osakeyhtiössä mahdollisesti tehtyjen remonttien aiheuttamat kustannukset. Asunto-osakeyhtiön teettämien remonttien kustannukset kerätään asuntojen omistajilta pääoma- tai rahoitusvastikkeina ja itse omaan huoneistoon teetettyjen remonttien kulut tulee itse katettavaksi. Asunto-osakeyhtiön teettämän remontin kuluerät eivät joka tilanteessa ole sijoittajan verotuksessa hyödynnettävissä vähennyksinä. Pääoma- ja rahoitusvastikkeen kohdalla sen vähennyskelpoisuus määrittyy sen mukaan, miten asunto-osakeyhtiö käsittelee sen omassa kirjanpidossaan. Tuloutettuna myös asuntosijoittajalla on oikeus vähentää se juoksevassa verotuksessaan, mutta rahastoitaessa vastike se lisätään

asuinhuoneiston hankintahintaan. Tämä päätös tehdään asuntoyhtiön yhtiökokouksessa. Yksittäinen asuntosijoittaja ei välttämättä pysty vaikuttamaan asiaan, mutta useamman osakkaan ollessa sijoittajia, pystyvät he yhdessä suuremmalla äänimäärällä vaikuttamaan kerätyn pääoma- tai rahoitusvastikkeen kirjanpidolliseen käsittelyyn. Asuntosijoittajalle kyseisen pääomavastikkeen vähennyskelpoisuus olisi mieluisin vaihtoehto, koska tällöin verotettavasta pääomatulosta saadaan vähennettyä pääomavastike, jolloin verotettava pääomatulo muodostuu pienemmäksi kaikilta niiltä verovuosilta, joilta vastiketta kerätään.

Itse teetettyjen remonttien kohdalla asuntosijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa tehdystä remontista syntyneiden kulujen verotukselliseen käsittelyyn. Oikeuskäytäntö määrittää remonttityypit, jotka käsitellään verotuksessa joko vähennyskelpoisina tai vähennyskelvottomina, joten asuntosijoittajalla on mahdollisuus valita näiden oikeuskäytännön määrittelemien remonttityyppien välillä haluamansa remonttityyppi. Tällä tavalla remontista syntyneet kulut saadaan käsiteltyä omassa kirjanpidossa verovelvollisen haluamalla tavalla. Nämä remonttityypit poikkeavat toisistaan niin laadultaan, laajuudeltaan kuin verotukseltaan. Vuosikorjausmenot, jotka ovat yleensä pienempimuotoisia remontteja, ovat asuntosijoittajan verotuksessa vähennyskelpoisia sinä vuonna, jona ne on maksettu. Vuosikorjausmenoiksi luetaan tyypillisesti sellaiset remontit, missä asunnon kunto ja laatu palautetaan takaisin omistuksen alkamisajankohdan tasolle. Perusparannusmenot puolestaan ovat yleisesti suurempia asunnon laatua nostavia remontteja, jotka luetaan asunnon hankintahintaan lisäyksenä. Perusparannusmenoilla nostetaan siis asunnon tasoa, jonka seurauksena sen todennäköinen tuleva myyntihinta olisi myös suurempi kuin alkuperäinen hankintahinta. Perusparannusmenoiksi luokiteltavien remonttien avulla asuntosijoittaja tyypillisesti pyrkii nostamaan asunnon tasoa niin, että myös asunnosta saatava vuokra kasvaa. Valitsemalla remontin luonne etukäteen, asuntosijoittaja voi siis saada syntyneet kustannukset vähennettyä juoksevassa verotuksessaan tai vastaavasti lisättyä kustannukset hankintahintaan.

Samassa remontissa voi kuitenkin olla molempien remonttityypin piirteitä, jolloin kustannukset voidaan jakaa näiden remonttityyppien välillä. Yleisin jaottelutapa on jakaa kustannukset prosenttiosuuksiin. Asuntosijoittajalle tämä remonttityyppien jaottelu tarkoittaa verosuunnittelumahdollisuutta. Suunnittelemalla tehtävä remontti huolellisesti, asuntosijoittaja voi saada

remontin kustannukset jaettua haluamassaan suhteessa juoksevassa verotuksessa vähennyskelpoisiin ja hankintahintaan lisättävään osuuteen, joka otetaan huomioon luovutusvoittoa pienentävänä omaisuutta myytäessä. Perusparannusmenot voi kuitenkin myös vähentää poistoina juoksevassa verotuksessa, jolloin tämäkin osa saadaan vähennettyä asuntosijoittajan juoksevassa verotuksessa eikä asunnon hankintahintaan muodostu lisäystä. Suunnitelmallisuudella asuntosijoittaja voi siis saada teetetyistä remontista vähennyskelpoisia kuluja vuokratuloja vastaavan määrän, jolloin verotettavaa pääomatuloa ei kyseisen asunnon osalta muodostu kyseisenä verovuonna. Loppuosa remontin kustannuksista, joita ei lasketa vähennyskelpoisiksi kuluiksi, saadaan hyödynnettyä asuntoa myytäessä hankintahinnan lisäyksenä ja näin pienentäen luovutusvoiton määrää. Toinen tapa hyödyntää vähennyskeltvottomat erät, on vähentää ne vaikutusaikanaan poistoina verotuksessa.

Sijoitustoiminta ei aina ole voitollista, jolloin jonakin vuonna sijoittajalle voi syntyä tappiota voiton sijaan. Asuntosijoittajalle yleisin syy tappiolliselle verovuodelle on vuokratulojen puute vuokralaisen puuttuessa. Samalla tavalla luovutustappiota voi syntyä, mikäli omistettu sijoitusasunto joudutaan myymään hankintahintaa alemmalla hinnalla.

Vuodesta 2016 eteenpäin asuntosijoittajan verosuunnittelumahdollisuudet luovutustappioiden kohdalla ovat laajentuneet. Tätä ennen luonnollisen henkilön tai kuolinpesän luovutustappio voitiin vähentää vain sen muodostumisvuonna ja sitä seuraavana viitenä vuonna syntyneestä luovutusvoitosta. Tappion hyödyntäminen oli siis sidottu luovutusvoiton syntymiseen. Vuodesta 2016 eteenpäin realisoituneen tappion hyödyntämismahdollisuudet ovat laajemmat, sillä luovutusvoittojen puuttuessa osin tai kokonaan voidaan luovutustappio vähentää myös muista pääomatuloista. Asuntosijoittaja, jolla on muitakin pääomatuloja, voi siis vähentää sijoitusasunnon myynnistä muodostuneen luovutustappion muista pääomatuloista ja näin hyödyntää luovutustappion verotuksessaan.

Luonnollisella henkilöllä on asuntosijoittamisessa laajat verosuunnittelumahdollisuudet muihin perinteisiin sijoitusmuotoihin verrattuna. Osake- tai rahastosijoittaminen on usein yksinkertaisempaa eikä vaadi välttämättä suurta pääomaa, mutta näihin sijoitusmuotoihin ei liity samanlaisia vähennyskelpoisia eriä kuin asuntosijoittamiseen. Verosuunnittelu on hyvä ottaa

mukaan päätöksentekoon yhtenä muuttujana, vaikka päätöksentekoon saattaa vaikuttaa enemmän jokin muu tekijä. Verosuunnittelun yhtenä tavoitteena voi olla verojen minimointi, jolloin pyritään pääsemään veroseuraamusten kannalta mahdollisimman edulliseen lopputulokseen. Tähän lopputulokseen pääsemiseen auttaa, että sijoitustoimintaan liittyy vähennyskelpoisia eriä, kirjanpidossa eri tavalla käsiteltäviä kustannuseriä sekä mahdollisuus vaikuttaa eri toimien ajankohtaan.

Asuntosijoittamisessa on mahdollista hyödyntää näitä kaikkia edellä mainittuja eriä, jolloin verojen minimointiin on erinomaiset edellytykset. Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä toimintaa, jossa oletuksena eivät ole suuret voitot nopealla aikataululla. Asuntosijoittamisen käsittäessä vain muutaman asunnon hallinnointia ei verotettavaa pääomatuloa synny välttämättä yhtä paljon kuin muissa sijoitusmuodoissa. Tämä on kuitenkin usein tarkoituksenmukaista asuntosijoittamisen ollessa pitkäjänteistä toimintaa, jolloin verojen minimointi juoksevassa verotuksessa on haluttu lopputulos. Pyrkimyksenä on kasvattaa varallisuutta lyhentämällä asuntosijoittamiseen otettua lainaa ja samalla saada tämän lisäksi jonkin verran vuokratuottoja.

Asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymät ovat muuttuneet tämän vuosikymmenen aikana parempaan suuntaan. Talouden tulevaisuuden kehityssuunnan epävarmuuden vallitessa keskuspankit pyrkivät elvyttämään taloutta. Elvyttämisen yhtenä keinona keskuspankit pitävät ohjauksen matalalla tasolla, joka edesauttaa asuntosijoittajia pitämällä sijoitusasuntoon otetun lainan korkokulut alhaisella tasolla. Suhdanteiden vaikutus asuntosijoittamiseen tulee myös ottaa huomioon, sillä noususuhdanteessa keskuspankit tyypillisesti nostavat ohjaukorkoaan, jonka seurauksena sijoitustoimintaan otetun lainan korkomenot luonnollisesti kasvavat. Samaan aikaan asuntosijoittajien sijoitustoimintaan liittyviä vähennysoikeuksia puolestaan on laajennettu, jonka seurauksena verosuunnittelumahdollisuudet ovat monipuolistuneet. Asuntosijoittajan kannattaa pyrkiä hyödyntämään mahdolliset verosuunnittelumahdollisuudet mahdollisimman nopeasti, sillä tulevaisuuden verotuksen ja verolainsäädännön kehityksestä ei ole varmaa tietoa. Tuloverolaissa määritelty hankintameno-olettaman takaama minimi hankintahinta määrittää omaisuuden luovutuksessa luovutusvoitosta vähennettävän vähimmäismäärän, jolloin verotuksen kannalta ei ole tarpeellista kasvattaa hankitun omaisuuden hankintahintaa.

Hallitus on esityksessään 150/2018 käsitellyt rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuutta. Esityksessä esitetään yleisesti korkomenojen vähennysoikeuden rajaamista tietyille tasolle. Rajoitus koski kuitenkin pääasiassa institutionaalisia asuntosijoittajia, sillä esityksessä keskitytään pohtimaan vaikutusta esimerkiksi vakuutus- ja eläkeyhtiöiden kiinteistösijoitustoimintaan. Tämä ei kuitenkaan tarkoita asuntosijoittajien kohdalla, etteikö mahdollinen muutos toteutuessaan vaikuttaisi myös heihin. Luonnollisten henkilöiden asuntosijoittamiseen mahdollisella muutoksella on arvioitu olevan vähäinen vaikutus.⁷⁴

Mikäli asuntomarkkinoiden suuret toimijat alkavat pienentämään toimintaansa, asuntosijoittamisen kannattavuuden heiketessä, vaikuttaisi tämä todennäköisesti asuntojen hintakehitykseen. Asunnoista ja kiinteistöistä voi syntyä ylitarjontaa, jolloin niiden hinnat laskevat. Asuntosijoittajalle tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada hankittua lisää sijoitusasuntoja, mutta samalla jo omistetuista asunnoista ei enää saa yhtä korkeaa hintaa. Korkovähennysoikeuden epääminen kokonaisuudessaan puolestaan vähentäisi asuntosijoittamisen verosuunnittelumahdollisuuksia huomattavasti. Tämä mahdollinen tulevaisuuden kehitys on hyvä muistutus siitä, että lainsäädäntö kehittyy jatkuvasti, jolloin on tärkeää seurata oman sijoitustoiminta ympäristön kehitystä ja pyrkiä varautumaan tulevaan kehitykseen. Parhaimmassa tapauksessa tuleva kehitys on suotuisaa asuntosijoittamiselle, jolloin tulevan kehityksen tiedostaminen auttaa hyödyntämään sen parhaalla mahdollisella tavalla.

⁷⁴ Hallituksen esitys 150/2018 vp

Lähdeluettelo

- Andersson, Edward & Esko Linnakangas, Joakim Frände. Tuloverotus (2016) [online]. Helsinki. Talentum Pro. 504 s. 8. Uudistettu painos. ISBN 978-952-14-2297-3. Saatavana World Wide Webistä: <URL: <https://triton.fi/finna.fi/uva/Record/tria.348004>>.
- Fasoulas, Elina & Petri Manninen, Ville Niiranen. Sijoittajan verotus (2012). Jyväskylä. Bookwell Oy. 315 s. ISBN 978-952-5684-36-0.
- HE 122/2014. Hallituksen esitys eduskunnalle vuoden 2015 tuloveroasteikkolaiksi sekä laeiksi eräiden muiden lakien muuttamisesta [online]. Saatavana World Wide Webistä: <URL: <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2014/20140122>>.
- HE 31/2015. Hallituksen esitys eduskunnalle vuoden 2016 tuloveroasteikkolaiksi sekä eräiden muiden lakien muuttamisesta [online]. Saatavana World Wide Webistä: <URL: <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2015/20150031>>.
- HE 150/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta [online]. Saatavana World Wide Webistä: <URL: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_150+2018.aspx>.
- Kasso, Matti. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2010. ISBN 978-952-14-1455-8.
- Knuutinen, Reijo (2012). Verosuunnittelua vai veron kiertämistä: verosuunnittelun ja veron kiertämisen välinen rajanveto tuloverotuksessa. ISBN 978-952-63-2861-4.
- Korpela, Vesa. Sijoittajan verokirja (2013). Helsinki. Verotieto Oy. 233 s. 4. Uudistettu painos. ISBN 978-952-5653-75-5.

Lehtonen, Asko (2007). Veron kiertäminen ja veropetos verontorjunnan elementteinä. Teoksessa: In Memoriam Kari S Tikka 1944-2006. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys, 140-151 s. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C-sarja N:o 38. ISBN 978-951-855-266-9.

Myrsky, Matti & Timo Räbinä. Henkilökohtaisen tulon verotus (2016) [online]. Helsinki. Talentum. 647 s. Toinen uudistettu painos. ISBN 978-952-14-2179-2. Saatavana World Wide Webistä: <URL: <https://tritonias.finna.fi/uva/Record/tria.361976>>.

Niskakangas, Heikki (2000). Henkilöverotus [online]. Jatkuvatäydenteinen. Helsinki: WSOY Pro Oy. Saatavissa World Wide Webistä:<URL: <http://fokus.talentum.fi.proxy.tritonias.fi/teos/JACBGXGTBF> - kohta:HENKIL((d6)VEROTUS((20)>. [siteerattu 4.8.2018]

Niskakangas, Heikki (2017). Rahoitusvastike tuloverotuksessa [online]. Verotus 3/2017. Saatavana World Wide Webistä:<URL: <https://www.verotuslehti.fi>>. [siteerattu 14.10.2018]

Nykänen, Pekka & Timo Räbinä. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus (2013) [online]. Helsinki. Talentum. 653 s. 3. Uudistettu painos. ISBN 978-952-14-1916-4. Saatavana World Wide Webistä: <URL: <https://tritonias.finna.fi/uva/Record/tria.360383>>. [siteerattu 9.7.2019]

Ossa, Jaakko. Sijoitustoiminnan verotus ja verosuunnittelu (2002). Vantaa. Talentum Media Oy. 376 s. ISBN 952-14-0579-1.

Räbinä, Timo & Janne Myllymäki. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus (2016) [online]. Helsinki. Talentum Pro. 726 s. 1. Painos. ISBN 978-952-14-2450-2. Saatavana World Wide Webistä:<URL: <https://tritonias.finna.fi/uva/Record/tria.360860>>.

Knuutinen, Reijo (2012). Verosuunnittelua vai veron kiertämistä. 1. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy. 325 s. ISBN 978-952-63-0443-4.

Suomen hypoteekkiyhdistys (2018). Hypon asuntomarkkinakatsaus toukokuu 2018 [online]. Helsinki: Suomen hypoteekkiyhdistys. Saatavana World Wide Webistä:<URL:http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2018/05/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_toukokuu2018.pdf>. [siteerattu 9.7.2018]

Suomen pankki (2018). Euribor-korot ja Eonia-korko, kuukauden keskiarvo. 2/2010-7/2018 [online]. Saatava World Wide Webistä:<URL:https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot_taulukot/euribor_korot_short_fi/>. [siteerattu 10.8.2018]

Suomen virallinen tilasto (SVT) (2016). Asunnot ja asuinolot. Yleiskatsaus 2016, liitetaulukko 3, asuntokunnat ja henkilöt asunnon hallintaperusteen mukaan 1970-2016 [online]. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavana World Wide Webistä: <URL:http://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_tau_003_fi.html>. [siteerattu 9.7.2019]

Suomen virallinen tilasto (SVT) (2018a). Asuntojen vuokrat [online]. ISSN=1798-100X. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavana World Wide Webistä:<URL:<http://www.stat.fi/til/asvu/index.html>>. [Siteerattu 6.7.2018]

Suomen virallinen tilasto (SVT) (2018b). Osakeasuntojen hinnat [online]. ISSN=2323-878X. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavana World Wide Webistä:<URL: <http://www.stat.fi/til/ashi/index.html>>. [Siteerattu 6.7.2018]

Taloussuomi (2018). Ansiotulo vai pääomatulo [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: <https://www.taloussuomi.fi/verotus/ansiotulo-vai-paaomatulo>>. [siteerattu 9.7.2018]

Tikka, Kari S. Veron minimoinnista (1972). Helsinki: Förlagsbolaget Judex Kustannusyhtiö, 348 s. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N:o 165. ISBN 951-9037-03-9.

Tikka, Kari S. (2001). Verosuunnittelun viimeaikaisia kehityspiirteitä. Teoksessa: Asianajotoimisto Borenus & Kempinen 90 vuotta. Helsinki: Gummerus, 151-167 s. ISBN 952-91-3839-3.

- Verohallinto (2016A). Korkojen vähentäminen henkilöverotuksessa. Diaarinumero A2/200/2016 [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49021/korkojen_vahentaminen_henkiloverotukses4/>. [siteerattu 4.1.2019]
- Verohallinto (2016a). Omaisuuden luovutusvoitot ja –tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Diaarinumero A192/200/2016 [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden_luovutusvoitot_ja_tappiot_lu4/>. [siteerattu 20.4.2019]
- Verohallinto (2016b). Veron kiertämissäännöksen soveltaminen. Diaarinumero A126/200/2014 [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49027/veron_kiertamissaannoksen_soveltamine2/#3.1-yleistä-luovutusvoittoverotuksen_valttamisesta>. [siteerattu 20.4.2019]
- Verohallinto (2016c). Verotettavan tulon laskeminen henkilöverotuksessa. Diaarinumero A242/200/2016 [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49038/verotettavan_tulon_laskeminen_henkilove4>. [siteerattu 16.7.2019]
- Verohallinto (2017a). Alijäämähyvyitys [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaamahyvyty/>. [siteerattu 16.7.2019]
- Verohallinto (2017b). Verohallinnon päätös matkakuluvähennyksen määrästä vuodelta 2017 toimitettavassa verotuksessa [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL:<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47204/verohallinnon-paatös-matkakuluvähennyksen-määrästä-vuodelta-2017-toimitettavassa-verotuksessa/>>. [siteerattu 16.7.2019]

Verohallinto (2017c). Vuokratulojen verotus. Diaarinumero A250/200/2017 [online]. Saatavana World Wide Webistä: <URL: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/>>. [siteerattu 15.5.2019]

Veronmaksajain Keskusliitto ry (2017). Asuntolainan korko [online]. Saatavana World Wide Webistä:<URL: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Asuntolainan-korot/>>. [Siteerattu 6.7.2018]

Viitala, Tomi; Tikka, Kari S.; Nykänen, Olli & Juusela, Janne (2000). Yritysverotus I – II [online]. Jatkuvatäydenteinen. Helsinki: Alma Talent: päivitetty 8.5.2019 [siteerattu 15.5.2019].

Wikström, Kauko (2008). Yleiset opit verotuksessa. 4. painos. Turku: Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. 331 s. ISBN 951-29-1545-6.

OIKEUSTAPPAUSLUETTELO

Korkein hallinto-oikeus

28.02.1990 taltio 709	KHO 1971 II 556	s. 35
15.05.1992 taltio 1849	KHO 1992 T 1849	s. 65
30.12.1993 taltio 5479	KHO 1993 B 519	s. 36
24.10.1995 taltio 4228	KHO 1995 B 521	s. 37
15.08.2000 taltio 2157	KHO 2000:51	s. 46 & 65
16.01.2001 taltio 51	KHO 2001:2	s. 45
2.12.2004 taltio 3113	KHO 2.12.2004/3113	s. 40
8.08.2007 taltio 1942	KHO 2007:54	s. 60
8.22.2016 taltio 4706	KHO 2016:169	s. 38

Hallinto-oikeus

Vaasan HAO 19.3.2015 T 15/0117/1	s. 24
----------------------------------	-------