Finnwatch ry:n lausunto
valtiovarainministeriölle
16.10.2026

Asia: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta (VN/22507/2026)

Finnwatch kiittää mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriölle TVL 10 §:n muuttamista koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta. Finnwatch kannattaa esitettyä muutosta, mutta muistuttaa, että siitä saatavat hyödyt voivat jäävät rajallisiksi, mikäli relevantteja verosopimuksia (kuten Suomen ja Luxemburgin välistä verosopimusta) ei uudelleenneuvotella.

Esitetty korjaus on tarpeellinen ja kannatettava

Ehdotetulla lakimuutoksella on tarkoitus korjata tuloverolain 10 §:n 10 a kohdan sanamuotoa, joka ei ole vastannut kaikilta osin lainkohdan alkuperäistä tavoitetta. Vuonna 2023 säädetyn TVL 10 § 10 a kohdan mukaan Suomesta saatuna tulona pidetään kiinteistöjen välillisistä myynneistä saatua tuloa ko. lainkohtaan sisältyvän kiinteistöomaisuuden osuutta koskevan edellytyksen täyttyessä. Listayhtiöiden osakkeiden luovutukset on kuitenkin rajattu säännöksen ulkopuolelle.

Nyt esitetyllä muutoksella on tarkoitus korjata listayhtiöitä koskevaa ulosrajausta, josta on sen sanamuodon vuoksi muodostunut alun perin tarkoitettua laajempi. Ulosrajauksella on ollut tarkoitus rajata säännöksen soveltamisen ulkopuolelle tilanteet, joissa on kyse julkisen kaupan kohteena olevien osakkeiden tai osuuksien luovutuksista. Sen sanamuodosta johtuen ulosrajauksen on kuitenkin oikeuskäytännössä katsottu koskevan kaikkia listayhtiön tai vastaavan yksikön osakkeiden ja osuuksien luovutuksia, vaikka luovutuksen kohteena olevat osakkeet tai osuudet eivät olisi julkisen kaupankäynnin kohteena[1]. On toisin sanoen katsottu riittäväksi, että jokin osa yhtiön tai yksikön osakkeista tai osuuksista on julkisen kaupan kohteena.

Lakiluonnoksessa esitetään, että jatkossa ulosrajaus rajattaisiin koskemaan julkisen kaupan kohteena olevia osakkeita ja osuuksia. Finnwatchin käsityksen mukaan tämä vastaa lain alkuperäistä tarkoitusta ja on tarpeellinen korjaus Suomen veropohjan turvaamiseksi ja säännöksen kiertämisen estämiseksi. Nykytilanteessa jo yhden osake- tai osuussarjan listaaminen vapauttaa kaikkien osakesarjojen omistajat TVL 10 § 10 a kohdan verotukselta, mitä on vaikea pitää tarkoituksenmukaisena.

Neuvottelut keskeisten verosopimusten päivittämiseksi tulisi käynnistää viiveettä

Kuten hallituksen esitysluonnoksesta käy ilmi, Suomi pystyy soveltamaan TVL 10 § 10 a kohtaa vain niissä tilanteissa, joissa osakkeita tai osuuksia myyvä verovelvollinen on sijoittunut valtioon, jonka kanssa Suomella joko ei ole verosopimusta, tai jonka kanssa solmittu verosopimus sallii kiinteistön sijaintimaan verottaa välillisiä kiinteistömyyntejä. Osa

[1] KHO:2026:1. https://www.kho.fi/paatokset/kho20261/

Finnwatch ry, Lintulahdenkatu 10, 00500 Helsinki
www.finnwatch.org

Suomen solmimista verosopimuksista kuitenkin estää Suomea verottamasta välillisiä kiinteistömyyntejä.

Verotuksen estäviin verosopimuksiin lukeutuu mm. Luxemburgin kanssa solmittu verosopimus. Luxemburgissa verotuksellisesti asuviin verovelvollisiin nyt esitetyllä muutoksella (tai ylipäätään TVL 10 § 10 a kohdalla) ei siten ole vaikutusta – ne vapautuvat jatkossakin Suomen verotukselta myydessään suomalaista kiinteistövarallisuutta hallinnoivien yhtiöiden tai rahastojen osuuksia. Koska Luxemburg on kiinteistösijoitusten omistusrakenteiden kannalta hyvin keskeinen maa, heikentää tämä verotusoikeuden rajoitus TVL 10 § 10 a kohdasta saatavia hyötyjä merkittävästi. Vastaisten veromenetysten estämiseksi Suomen tulisikin käynnistää viiveettä verosopimuksen päivittämiseen tähtäävät neuvottelut Luxemburgin kanssa sekä arvioida, minkä muiden verosopimusten kohdalla päivitystarve on potentiaaliset veromenetykset huomioiden akuutti. Pidemmällä tähtäimellä Suomen tulisi tähdätä siihen, että välillisten kiinteistömyyntien verotusoikeus lisätään kaikkiin verosopimuksiin, joista se nykyisellään puuttuu.

Finnwatch ry, Lintulahdenkatu 10, 00500 Helsinki
www.finnwatch.org