

**Asia: Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta
VM012:00/2022 / VN/707/2022**

Finnwatch kiittää mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriölle tuloverolain 10 §:n muuttamista koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta.

Finnwatch pitää esitettyjä muutoksia tarpeellisina Suomen veropohjan turvaamiseksi ja toivoo muutosten astuvan voimaan suunnitellusti 1.1.2023. Lopullisessa hallituksen esityksessä tulisi kuitenkin selventää sitä, miten yhteisön, yhtymän tai varallisuuskokonaisuuden kokonaisvarat määritetään ja arvostetaan arvioitaessa sitä, ylittyykö Suomessa sijaitsevan kiinteistövarallisuuden osuudelle asetettu 50 %:in raja. Samalla muistutamme, että osa Suomen solmimista verosopimuksista estää nykyisellään muutetun pykälän soveltamisen välillisen omistuksen tilanteissa. Suomen tulisi nopeuttaa verosopimusten päivittämistä lainkohdan kannalta keskeisten maiden, kuten Luxemburgin, kanssa.

Ehdotettu lakimuutos laajentaa Suomen mahdollisuuksia verottaa täällä sijaitsevien kiinteistöjen myynnistä saatuja voittoja, kokonaisvarojen käsitettä syytä tarkentaa

Kansainvälisessä verotuksessa yleisesti noudatettavan asuinvaltioperiaatteen mukaisesti Suomella on oikeus verottaa täällä asuvia henkilöitä ja yhteisöjä eli nk. yleisesti verovelvollisia niiden maailmanlaajuisista tuloista. Muualla verotuksellisesti asuvat ovat puolestaan Suomessa rajoitetusti verovelvollisia ja maksavat Suomeen veroa vain tietyistä tuloista, joiden katsotaan kansallisen verolainsäädännön perusteella olevan Suomesta saatua tuloa. Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä saatavat tulot lukeutuvat tuloverolain (TVL 10 §) mukaan Suomesta saatuihin tuloihin, ja kiinteistötulojen verotusoikeus on myös maiden välisissä verosopimuksissa annettu aina ensisijaisesti kiinteistön sijaintivaltiolle. Näin ollen Suomi saa verottaa rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaa kiinteistötuloa, ml. Suomessa sijaitsevan kiinteistön myynnistä saatavaa myyntivoittoa.

Nykyisellään TVL 10 §:n 10 kohtaan sisältyvä kiinteistön myyntivoiton määritelmä on kuitenkin suppea. Sen mukaan myyntivoitto katsotaan Suomesta saaduksi tuloksi vain silloin, kun myynnin kohteena on Suomessa sijaitseva kiinteistö tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön, osakeyhtiön tai osuuskunnan osakkeet tai osuudet edellyttäen, että kyseisen yhteisön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä. Välillinen omistus on TVL 10 §:n 10 kohdan piirissä ainoastaan siinä tapauksessa, että myynnin kohteena oleva yhteisö (kuten kiinteistöholdingyhtiö) on suomalainen ja kiinteistöt ovat sen suorassa omistuksessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ulkomaisten kiinteistöomistajien saamien Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin liittyvien myyntivoittojen verotus riippuu kiinteistön omistusrakenteesta. Jos ulkomainen kiinteistösijoitusyhtiö myy suorassa omistuksessaan olevan Suomessa sijaitsevan kiinteistön, on Suomella oikeus verottaa kiinteistön myynnistä syntyvää myyntivoittoa. Sen sijaan, jos ulkomainen kiinteistösijoitusyhtiö omistaa ulkomaisen holdingyhtiön, jonka

omistuksessa suomalainen kiinteistö on, ei holdingyhtiön osakkeiden myynnistä syntyvän myyntivoiton katsota olevan Suomesta saatua tuloa eikä Suomi siten voi verottaa tällaista myyntivoittoa. Ero suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen myyntiverotuksessa on johtanut erilaisten holdingyhtiörakenteiden laajaan käyttöön kiinteistöomistuksissa¹.

Nyt esitettyjen muutosten tavoitteena on saattaa myös tällaiset välilliset kiinteistöomistukset Suomen luovutusvoittoverotuksen piiriin. Tämä ehdotetaan toteutettavaksi lisäämällä TVL:iin uusi 10 § 10 a kohta. Siinä määritettäisiin Suomesta saaduksi tuloksi yhteisön, yhtymän tai toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden osakkeiden, osuuksien tai oikeuksien luovutuksesta saatu voitto silloin, kun enemmän kuin 50 prosenttia sen kokonaisvaroista muodostuu välittömästi tai välillisesti Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä. OECD:n malliverosopimuksen mukaisesti riittäisi, että tilanne on ollut tämä minä tahansa hetkenä luovutusta edeltäneiden 365 päivän aikana². Pörssilistatut osakkeet on rajattu säännöksen ulkopuolelle.

Finnwatch pitää TVL 10 §:ään esitettyjä muutoksia kannatettavina ja toivoo niiden astuvan voimaan suunnitellusti vuoden 2023 alussa. Lakimuutosten avulla Suomi pystyy tiivistämään veropohjaansa ja estämään luovutusvoittoveroilta välttymisen yksinkertaisen holdingyhtiörakenteen avulla niissä tapauksissa, joissa verosopimus ei rajoita Suomen verotusoikeutta välillisesti omistetusta kiinteistöstä saatuun myyntivoittoon.

Hallituksen esityksessä olisi kuitenkin tarpeen täsmentää sitä, miten yhteisön, yhtymän tai varallisuuskokonaisuuden kokonaisvarat määritetään ja arvostetaan arvioitaessa sitä, ylittyykö kiinteistöomaisuuden osuudelle asetettu 50 %:in raja. Nyt aihe on sivuutettu hallituksen esitysluonnoksessa kokonaan, vaikka näillä seikoilla voi olla ratkaiseva rooli sen kannalta, sovelletaanko myyntivoiton verotukseen uutta TVL 10 § 10 a kohtaa vai ei. Hallituksen esityksessä on syytä täsmentää ainakin sitä, otetaanko arvioinnissa huomioon sekä yhtiön varat että velat (vai pelkät varat) ja miten velkojen mahdollinen huomiointi käytännössä tapahtuisi. Lisäksi on tarpeen selventää, arvostetaanko erät niiden tasearvoihin vai käypiin arvoihin.

Finnwatch katsoo, että varojen arvostuksen olisi hyvä perustua käypiin arvoihin, koska kirjanpitoarvot voivat toimijan kotipaikan kirjanpitosäännöksistä riippuen olla hyvinkin kaukana omaisuuden todellisista arvoista ja vääristää siten eri omaisuuserien suhteellisia

¹ Finnwatch on nostanut ongelmaa esiin mm. kiinteistösijoitusyhtiö Spondaa koskevassa tutkimusartikkelissaan: <https://finnwatch.org/fi/tutkimukset/730-aggressiivista-verosuunnittelua-kiinteistoealalla>

² Vuoden mittaisen tarkastelujakson tavoitteena on estää tilanteet, joissa myyntivoittoverotukselta pystyisi välttymään esimerkiksi siirtämällä muuta omaisuutta yhtiön omistukseen juuri ennen sen myyntiä. Koska kyseessä on kohtalaisen tuore lisäys OECD:n malliverosopimukseen, ei tätä tarkasteluperiodin laajennusta ole toistaiseksi kirjattu yhteenkään Suomen verosopimuksista. Siitä huolimatta sen kirjaaminen kansalliseen lakiin on tarpeellista, jotta laajennusta voidaan jatkossa soveltaa uusien ja päivitettyjen verosopimusten kohdalla.

osuuksia. Velkaerien huomiointia puoltaa se, että pelkästään varallisuuserät huomioivat säännökset voisivat mahdollistaa Suomen myyntivoittoverotukselta välttymisen erilaisten lainajärjestelyjen avulla. Omistaja voisi esimerkiksi lainata varoja omistamalleen kiinteistöholdingyhtiölle ennen sen myyntiä, jolloin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suhteellinen osuus yhtiön varoista voisi laskea väliaikaisesti alle 50 %:in, mikäli tällaista velkaa ei huomioitaisi kassavarjoja vähentävänä eränä. Velkojen huomiointi edellyttää kuitenkin selkeitä ohjeita.

Osa Suomen verosopimuksista vaatii päivittämistä

Suomen kansallisen lainsäädännön ohella Suomen mahdollisuuksiin verottaa rajoitetusti verovelvollisen tuloja vaikuttavat eri maiden kanssa solmitut verosopimukset. Niissä määritetään, kumpi maa saa verotusoikeuden tuloon, johon molemmat verosopimuksen osapuolet katsovat omaavansa verotusoikeuden kansallisen lainsäädäntönsä nojalla. Suorien kiinteistöomistusten kohdalla verotusoikeus on aina kiinteistön sijaintivaltiolla. Väliillisen omistuksen kohdalla tilanne vaihtelee verosopimuksesta toiseen. HE-luonnoksen mukaan noin puolet Suomen verosopimuksista sallii jo nykyisellään kiinteistön välillisestä myynnistä saadun myyntivoiton verotuksen Suomessa, kun kyseessä on rajoitetusti verovelvollinen. Näiden maiden kohdalla Suomen verotusoikeuden laajentamiseksi riittää nyt esitetty TVL 10 §:n muutos.

Suomen vanhimmissa verosopimuksissa välillisten myyntivoittojen verotuksen mahdollistavaa kohtaa ei kuitenkaan ole. Tällöin verosopimus estää Suomea verottamasta rajoitetusti verovelvollisen välillisistä kiinteistömyynneistä saamia luovutusvoittoja, vaikka niiden verotuksesta olisi säädetty kansallisessa verolainsäädännössä. Tämä on tilanne esimerkiksi Luxemburgin kanssa solmitun verosopimuksen kohdalla. Ilman verosopimusmuutosta Suomi ei siis pysty verottamaan esimerkiksi Suomen suurimman ulkomaisomistuksessa olevan kiinteistösijoitusyhtiön, Spondan, myynnistä tulevaisuudessa syntyvää myyntivoittoa, koska sen emoyhtiö Polar Bidco on rekisteröity Luxemburgiin. Kun kyse on näin suuresta toimijasta³, voi vanhanmallisen verosopimuksen aiheuttama veromenetys nousta pelkästään yhden yhtiön kohdalla todella suureksi.

HE-luonnoksen mukaan tilanne korjaantuu sitä mukaan, kun vanhoja verosopimuksia päivitetään. Finnwatch suosittelee, että Suomi pyrkisi aktiivisesti aikaistamaan uuden TVL 10 §:n 10 a kohdan kannalta olennaisten maiden kanssa solmittujen verosopimusten päivittämistä. Tällaisia maita ovat mm. Luxemburg ja Alankomaat, joissa sijaitsee paljon suomalaisyhtiöitä omistavia holdingyhtiötä.

³ Sponda on KTI:n tuoreimman markkinakatsauksen mukaan Suomen suurin ulkomaisomisteinen kiinteistösijoitusyhtiö. Sen kiinteistöomistusten markkina-arvon on arvioitu ko. katsauksessa nousevan lähes 3 miljardiin euroon. Kts. KTI Kevät 2022 Markkinakatsaus s.5: <https://view.taiqa.com/kti/kti-markkinakatsaus-kevat-2022#/page=4>.