



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Vero-osasto

Lausunto

19.11.2012

VM055:00/2012

Valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta – HE
1215/2012**

Pyydettynä lausuntonaan hallituksen esityksen johdosta annetuista asiantuntijalausunnoista valtiovarainministeriö viittaa liitteenä olevaan muistioon.

Lausunnoissa esitetty ei anna aiheutta lakiehdotuksen muutoksiin.

Osastopäällikkö,
ylijohtaja


Lasse Arvola

Lainsäädäntöneuvos


Jukka Vanhanen

Valtiovarainministeriö
vero-osasto
Jukka Vanhanen

MUISTIO
19.11.2012

HE 125 – lausunnonantajien keskeinen kritiikki ja muutosehdotukset 20 §:ään

Alla on kuvattu tiivistetysti 20 §:n 1 – 5 momenttien sisältö, lausunnoissa niitä kohtaan esitetty keskeinen kritiikki ja säännöksiin ehdotetut muutokset sekä valtiovarainministeriön kannanotot. Näkökohdat, jotka liittyvät muutosten vaikutuksiin on sivuutettu, samoin kuin pääsääntöisesti lausunnonantajien toiveet valiokuntamietinnön perusteluihin otettavista säännösten soveltamisohjeista tms.

20 § 1 mom, veron perustetta koskeva pääsääntö

Vastikkeeseen luetaan sopimusehtona oleva ostajan suoritus ja suoritusvelvoite, joka tulee myyjän hyväksi (suoraan tai välillisesti), esimerkiksi:

- kohdeyhtiö maksaa velkansa myyjälle ostajalta saamallaan varoilla
- ostaja tai kohdeyhtiö maksaa yhtiön velan myyjän kanssa samaan konserniin kuuluvalla
- kohdeyhtiö maksaa osinkoa myyjälle, kun osingonjaosta päätetty luovutuksen jälkeen

Kritiikki

- liian tulkinnanvarainen
- laajentaisi veropohjaa enemmän kuin perustelut antavat ymmärtää

Muutosehdotukset

- muutoksesta luovuttava
- vain välittömästi luovuttajan hyväksi tuleva suoritus luettava vastikkeeseen
- muutos rajoitettava koskemaan vain kiinteistöosakkeita

VM: Muutoksella reagoidaan eräiden KHO:n päätösten myötä muuttuneeseen oikeustilaan, joka on kaventanut veropohjaa ja mm. mahdollistanut erilaisia velkajärjestelyjä käyttäen tapahtuvan verosuunnittelun. Tämä on rapauttanut veropohjaa niin kiinteistöosakkeiden kuin liikeosakkeidenkin kohdalla. Olennaista kehityksessä on se, että ratkaisuihin on saanut enenevästi sijaa muodollisjuridinen tarkastelu, joka sivuuttaa toimenpiteiden taloudellisen sisällön.

Muutos myös täydentää välttämättömällä tavalla 20 §:n 4 ja 5 momentin yhtiölainasääntelyä: tavoitetta "velattoman hinnan" käyttämisestä veron perusteena ei voida saavuttaa ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla samalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla, joissa sääntönä on, että osakkailla on oikeus/velvollisuus maksaa osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina pois. Ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tapauksessa menettelytavat ovat erilaisia: esimerkiksi ostaja tai kohdeyhtiö ostajalta saamallaan varoilla suorittaa myyjän saatavan kohdeyhtiöltä.

Säännöksen soveltamisalan rajoittaminen eräissä lausunnoissa ehdotetulla tavalla välittömästi saajan hyväksi tuleviin suorituksiin tekisi säännöksestä helposti kierrettävän järjestämällä suoritus luovuttajalle esimerkiksi luovutuksen kohteena olevan yhtiön kautta tai tekemällä suoritus luovuttajana olevan yhtiön ainoalle omistajalle. Laajentavaan tulkintaan ei räikeissäkään tilanteissa juuri voitaisi päästä veron kiertämistä koskevan säännöksen soveltamisen kautta, koska sen soveltamisedellytykset ovat muodostuneet oikeuskäytännössä erittäin tiukoiksi.

Liikeosakkeiden luovutusten rajaamiselle säännöksen soveltamisalueen ulkopuolelle ei ole esitetty mitään oikeudellisesti kestäviä perusteluja. Sen sijaan rajaaminen johtaisi tilanteeseen, jossa sääntely ei olisi lähtökohdiltaan tasavertaista ja johdonmukaista.

Mitä tulee säännöksen tulkinnanvaraisuudesta esitettyyn kritiikkiin, on syytä tarkastella säännöshedotusta kielellisesti.

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

1. "Suoritus"

Nykyisessä säännöksessä "vastikkeen" käsite on laaja ja voi käsittää periaatteessa minkä tahansa suorituksen, jolla on taloudellista arvoa ja joka **suoritetaan "vastikkeena" eli vastasuorituksena** luovutuksen kohteena olevista arvopapereista¹.

Huomattakoon, että vastike -käsitteen laaja-alaisuutta, "epämääräisyyttä", ei tässä yhteydessä – tai juuri muulloinkaan veromuodosta käydyssä keskustelussa – ole pidetty ongelmana oikeusvarmuuden näkökulmasta tai muullakaan tavoin.

"Suoritus" on niin ikään on laaja-alainen, mutta ei merkitse laajennusta "vastikkeen" käsitteeseen siinä mielessä, mikä voi olla suorituksen sisältö. Vastikkeena pidetään vallitsevan käytännön mukaan esimerkiksi sitä, että ostaja maksaa kohdeyhtiön velan myyjälle.

Säännös on laajennus verrattuna 1 virkkeen säännökseen, jonka mukaan veron perusteena on kauppahinta tai muu vastike: säännöstä sovelletaan siis myös muuksi kuin kauppahinnaksi nimettyihin suorituksiin. Suorituksen siviilioikeudellisella luokittelulla luovutussopimuksessa ei näin ollen olisi merkitystä. Jos esimerkiksi velan maksu luonnehditaan siviilioikeudellisesti "saatavan siirrokseksi" myyjältä ostajalle, ostajan maksusuoritus myyjälle (joka taloudellisesti rinnastuu myyjän velan maksuun), olisi säännöksessä tarkoitettu "suoritus".

2. "Suoritusvelvoite"

Suoritusvelvoite merkitsee "velvollisuutta tehdä suoritus". Se eroa "suorituksesta" siinä, että suoritusta ei tehdä heti luovutuksen yhteydessä, vaan se tapahtuu myöhemmin, ja luovutuksensaaja sitoutuu, "velvoitautuu" tekemään suorituksen. Kyseessä on ennen kaikkea suorituksen suorittamisajankohtaan liittyvä määre. Kyseessä voi myös olla sen kaltainen suoritus, että sitä ei voikaan tehdä heti: esimerkiksi tietyn työsuorituksen tekeminen luovuttajalle, joka vaatii oman aikansa.

Varainsiirtoverotuksessa sillä, minä ajankohtana vastike tai "muu suoritus" tehdään, ei ole merkitystä. Olisikin erikoista, jos verosta voisi välttyä lykkäämällä kauppahinnan maksamista - tai muun suorituksen tekemistä.

¹ HE:ssä mainitaan esimerkkinä tilanne, jossa luovutussopimuksessa on maininta kohdeyhtiön ja luovuttajan välisestä urakkasopimuksesta ja luovuttajan sitoutumisesta tästä kohdeyhtiölle aiheutuvan velvoitteen täyttämisestä. Esityksen perusteluissa todetaan, että tuollaista suoritusvelvoitetta ei ole pidettävä veron perusteeseen luettavana vastikkeena, koska siihen liittyy vastasuoritus. Voidaan todeta selkeämmin ja tarkemmin, että ko. suoritusvelvoite ei ole vastike luovutuksen kohteena olevista arvopapereista, vaan urakkasopimukseen liittyvä vastike, eikä siten ole luettava arvopaperiluovutuksesta suoritettavan veron perusteeseen.

Tässäkään sillä, millä siviilioikeudellisella tavalla suoritusvelvoite käytännössä toteutetaan, ei olisi merkitystä.

3. "luovutussopimuksen ehtona"

Ilmaisu lienee selvä, eikä tässä yhteydessä kaivanne selitystä.

4. "ottanut vastattavakseen"

Ilmaisu lienee selvä, eikä tässä yhteydessä kaivanne selitystä

5. "muulle taholle"

Ilmaisu tarkoittaa, että suoritusta ei ole tehty luovuttajalle, vaan jollekin (kenelle tahansa) toiselle.

Viimeiseksi:

6. (suoritus tai suoritusvelvoite) "tulee luovuttajan hyväksi".

Lausunnoissa esitetty kritiikki kohdistuu voimakkaimmin tähän ilmaisuun. Tämä onkin kieltämättä säännöksen tulkinnallisin kohta.²

Kun todetaan se ilmeinen seikka, että suoraan luovuttajalle tehty suoritus tulee aina hänen "hyväkseen", jää varsinaisesti **tulkittavaksi** vain se, milloin suorituksen on katsottava tulevan luovuttajan hyväksi **välillisesti**.

Voidaan perustellusti sanoa, että suorituksen on katsottava tulevan luovuttajan hyväksi, jos se tehdään taholle, joka on luovutuksensaajan kanssa sukulaisuussuhteesta, omistusoikeudesta, määräämisvallasta tai muusta niihin verrattavasta perusteesta johtuvassa **ilmeisessä etuyhteydessä**. Tämä kattaisi epäilemättä valtaosan nyt puheena olevan "välillisen hyväksi tulemisen" tapauksista, ja asiaa koskevalla maininnalla valiokuntamietinnössä voitaneen merkittävästi vähentää tulkinnallisuksia.

Ainoana valmistelun yhteydessä esiin tulleen muuna "välillisen hyväksi tulemisen" tilanteena voidaan todeta tilanne, jossa luovutussopimukseen perustuva kohdeyhtiön lainan maksaminen sen velkojapankille on ainoa vaihtoehto myyjän takausvastuun toteutumiselle. Tilanteen rinnastaminen siihen, että luovutuksensaaja on ottanut vastattavakseen luovuttajan velan – joka nykykäytännönkin mukaan katsotaan tavaksi maksaa vastike - lienee täysin yleisen oikeustajun mukaista.

Valmistelun yhteydessä etutahoille on laajalti tarjottu tilaisuutta kertoa huoliaan ja tuoda esiin esimerkkejä tulkinnallisista tilanteista. Palaute tässä suhteessa on ollut valitettavan niukkaa. Ministeriön käsitys on, että esiin tulevia tulkintakysymyksiä voidaan ehdotetun sääntelyn perusteella käsitellä ja ratkaista sekä verovelvollisia ohjeistaa tasavertaisella, johdonmukaisella ja ymmärrettävällä tavalla. Tämän osoittaminen enemmän olisi edellyttänyt, että valmisteluvaiheissa – tai viimeistään valiokuntakäsittelyn yhteydessä – siihen olisi tarjottu tilaisuus esittämällä konkreettisia tulkintatilanteita. Valitettavasti näin ei ole käynyt, vaan lausunnonantajat ovat tyytyneet esittämään ylimalkaisia väitteitä säännösten tulkinnallisuudesta, tehden näin esitystä puoltavan argumentaation mahdottomaksi. Samasta syystä ei vastaavasti ole edellytyksiä argumentoida niitä väitteitä vastaan, joiden mukaan esitys laajentaisi veropohjaa enemmän kuin perusteluissa on annettu ymmärtää.

² Säännöksen selvän sanamuodon mukaan sen viimeinen lause "jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi" viittaa sekä virkkeen alkuosan ilmaukseen "suoritus" että loppuosan ilmaukseen "suoritusvelvoite", mitä RT on pitänyt epäselvänä.

20 § 2 mom, veron peruste pääomansijoituksena ja varojen jakona tapahtuvissa luovutuksissa Kiinteistöosakkeiden apporttiluovutuksissa ym. (4 § 4 mom) veron perusteeseen luetaan osakkeiden käyvän arvon lisäksi myös 4 mom yhtiölaina.

Kritiikki ja muutosehdotus

- yhtiölainaa ei tule lukea veron perusteeseen, käypä arvo on apportin arvostamisessa ehdoton periaate (KKK ja dosentti Mattila)

VM: Yhtiölainasääntelyn tavoitteena on tässä kohdassa, kuten 4 momentissakin, ns. velattoman hinnan käyttäminen kiinteistöosakkeista suoritettavan varainsiirtoveron perusteena. Vastikkeeseen 20 §:n 4 ja 5 momentin nojalla luettavat lainat ovat kiinteistön hankkimisesta ja rakentamisesta/perusparannuksista johtuvia (=rakentamisaikaiset lainat ja kohteen valmistumisen jälkeen perusparannusten rahoittamista varten otettavat lainat). Yhtiön näitä tarkoituksia varten ottamaa lainaa vastaa siten kiinteistöyhtiön omistaman rakennuksen rakentaminen tai peruskorjaus, joka lisää yhtiön kiinteistövarallisuuden arvoa lähtökohtaisesti samalla määrällä. Perustavoitteena on neutraali teetin tavoittelu suoraan ja välillisesti, yhtiön kautta omistetun kiinteistövarallisuuden varainsiirtoverotuksessa. Se, että velatonta hintaa käytetään veron perusteena, merkitsee sitä, että **verotuksen perusteena ei ole asunto- tai kiinteistöosakkeiden käypä arvo**, jos yhtiöllä on rakentamiseen kohdistuvaa lainaa. Koko yhtiölainasääntely rakentuu ns. velattoman hinnan käyttämiseen veron perusteena.

Dosentti Mattila toteaa lausunnossaan pitävänsä perusteltuna yhtiölainan lukemista veron perusteeseen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa. Tulisi perustella, miksi 20 §:n 2 momentin tilanteesta tästä poikettaisiin. Mattila ei ole tähän vastannut, vaan tyytyy kiistämään apporttiluovutuksena tapahtuvan luovutuksen kohdalla sen, minkä hyväksyy tavallisena kauppana tapahtuvassa luovutuksessa, eli yhtiölainan lukemisen vastikkeeseen.

Huomattakoon, että yhtiökokous tai hallitus tekee käytännössä päätöksen osakkaan oikeudesta/velvollisuudesta maksaa laina pois vasta sen jälkeen, kun lopullinen kustannus on selvinnyt eli rakentaminen valmistunut. Mattilan lausuntoonsa sisältyvässä esimerkkitapauksessa kuvaamaa lainaa ei siten luettaisi veron perusteeseen 20 §:n 4 momentin nojalla, jos sitä ei ole käytetty rakentamiseen - ja yhtiön kiinteistövarallisuuden arvo sen myötä noussut.

Jollei selviä vastasyitä ole – mitä nyt ei ole esitetty – on johdonmukaista lukea yhtiölaina veron perusteeseen myös apporttiluovutuksissa.

20 § 3 mom, kiinteistöyhtiön määritelmä

- asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osake
- muun osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa
- kiinteistö-holdingyhtiön osake
- ulkomaisen kiinteistöyhtiön tai -holdingyhtiön osake (kokonaisvaroista yli 50 % Suomessa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta, 18 § 2 mom)

Kritiikki

- ”muun kiinteistöyhtiön” määritelmä liian tulkinnanvarainen
- ulkomaisen kiinteistöyhtiön tai -holdingyhtiön 50 %:n vaatimus vaikea selvittää

Muutosehdotukset

- sääntely tulisi rajoittaa koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiint. yhtiöitä

- muun kiinteistöyhtiön määritelmää tarkennettava: varoista vähintään 50 % kiinteistövarallisuutta
- tulisi harkita EVL-tulolähteeseen kuuluvan kiinteistön omistama yhtiön rajaamista ulkopuolelle

VM: Perusedellytyksenä suoraan ja yhtiön kautta omistetun kiinteistövarallisuuden verotuksen neutraalisuuden lisäämiselle on kiinteistöosakkeiden eriyttäminen liikeosakkeista. Neutraalisuussyistä ei ole perusteltua rajoittaa sääntelyä koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Se johtaisi myös veron välttämistöimiin, joihin ei veron kiertämistä koskevalla säännöksellä sen erittäin tiukan soveltamiskäytännön vuoksi voida puuttua, ja veropohjan kaventumiseen.

Erityisesti on syytä korostaa, että toisin kuin dosentti Mattila lausunnossaan katsoo, veron kiertämistä koskeva säännös ei voi tulla sovellettavaksi, jos myyjä helpottaakseen asunto-osakeyhtiön osakekannan myyntiä esim. institutionaaliselle sijoittajalle muuttaa asunto-osakeyhtiön "tavalliseksi" kiinteistöyhtiöksi ja ostaja yhtiön osakekannan oston jälkeen muuttaa yhtiön taas asunto-osakeyhtiöksi kaupatakseen huoneistoja kotitalouksille. Myyjän toimenpiteeseen ei voida puuttua, koska verovelvollinen on ostaja. Ostajalla puolestaan on selvä liiketaloudellinen peruste yhtiöjärjestyksen muuttamiseen, eikä tilanteeseen tämän vuoksi voida puuttua myyjänkään toiminnan perusteella. Eri asia on, jos ostaja on asettanut suorastaan kauppasopimuksen ehdoksi sen, että myyjä ensin muuttaa kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen.

Mikä tahansa tietty, esimerkiksi yhtiön varojen arvon perusteella tehtävä rajanveto "muun kiinteistöyhtiön" määrittelemisessä olisi mielivaltainen. Yleisiä tulkintaohjeita voidaan tietenkin antaa.

Ensinnäkin on pidettävä selvänä, että varsinaista liiketoimintaa (=muuta kuin kiinteistöliiketoimintaa, kuten vuokrausta) harjoittava yhtiö, jonka kiinteistövarallisuus muodostuu sen liiketoiminnan käytössä olevista toimitiloista, ei koskaan tulisi pitää kiinteistöosakeyhtiönä, vaikka kiinteistövarallisuuden arvo olisi merkittäväkin.

Eräiden lausunnonantajien ehdotus siitä, että "muuna kiinteistöosakeyhtiönä" pidettäisiin yhtiötä, jonka varoista vähintään 50 % on kiinteistövarallisuutta. Tällainen rajanveto voisi helposti johtaa siihen, että kiinteistövaltaisilla toimialoilla (esim. majoitustoiminta, monet matkailutoimialat) normaalia liiketoimintaa omistamallaan kiinteistöllä harjoittavat yhtiöt voisivat tulla luokitelluiksi kiinteistöyhtiöksi. Tätä ei ole tarkoitettu.

Jos varallisuuden määrään perustuva suhdeluku haluttaisiin määrittää – mitä ei kuitenkaan toimialojen erot huomioon ottaen voitane pitää tavoiteltavana - sen tulisi olla merkittävästi korkeampi kuin 50 %. Perustellumpaa olisi kuitenkin ehkä tarkastella vain muussa kuin yhtiön oman liiketoiminnan käytössä olevan kiinteistövarallisuuden osuutta. Jos jonkinlaista suhdelukua halutaan tavoitella, olisi yksi luonteva lähtökohta se, että kiinteistöyhtiönä **Ei** tule pitää yhtiötä, jonka **muun kuin oman liiketoiminnan käytössä olevan kiinteistövarallisuuden arvo on vähemmän kuin 50 %** yhtiön varoista. Tästä ei tulisi tehdä vastakohtaispäätelmää.

On todennäköistä, että varsinaisesti tulkinnallisia tilanteita ei käytännössä tulisi kovin usein esiintymään. Liiketoimintaa harjoittavan yhtiön luokittelu kiinteistöyhtiöksi voi tulla kysymykseen, jos sillä on kiinteistöomaisuutta huomattavasti yli oman tarpeen, mikä on käytännössä useimmiten tilanne silloin, kun yhtiön varsinainen liiketoiminta hiipuu tai ajetaan alas. Niissä vuositasolla todennäköisesti verrattain harvoissa tilanteissa, joissa epäselvyyttä aidosti syntyy, osapuolet voivat hakea ennakkotietoa. Arvoinnissa on merkitystä mm. sillä, onko kohdeyhtiön liiketoimintaa tarkoitus jatkaa ja siirtykö yrityskaupan yhteydessä kohdeyhtiön henkilöstöä.

Eräänlaisena nyrkkisääntönä, jonka perusteella ostaja voi testata asiaa, on se, miten hän on hinnoittelussa ottanut huomioon kohdeyhtiön liiketoiminnan arvon. Jos hinnan määrittelyssä on otettu huomioon lähinnä vain kiinteistön arvo, on ostajan syytä luokitella kohdeyhtiö kiinteistöyhtiöksi. Tästä verovelvollisen arviointia palvelevasta nyrkkisäännöstä ei ole tulkintaohjeeksi yleisemmin, koska ratkaisevaa merkitystä ei voida antaa sille, miten osapuolet ovat luovutussopimuksen yhteydessä mahdollisesti määrittäneet kiinteistövarallisuuden ja liiketoiminnan arvon.

20 § 4 mom, kiinteistöyhtiön yhtiölaina luovutuksissa rakentamisvaiheen päätyttyä

Vastikkeeseen luetaan yhtiön laina, joka osakkaalla oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiöjärjestyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella.

Lisäksi rakentamisaikaiset lainat, vaikka yhtiössä ei ole (vielä) tehty päätöstä osakkaan poismaksuoikeudesta tai -velvollisuudesta

Kritiikki

- ”muun sopimuksen tai sitoumuksen” perusteella tulkinnanvarainen

Muutosehdotukset

- yhtiölainasääntelystä tulisi luopua
- sääntely tulisi rajoittaa koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä
- selvennettävä, ettei samaa erää lueta vastikkeeseen kahdesti, sekä 1 että 4 momentin perusteella
- selvennettävä siten, ettei koskisi ns. hoitolainoja (liittyy ilmaisuun velvollisuus maksaa)
- alle 5 000 / 15 000 euron lainaosuudet tulisi jättää ulkopuolelle
- vastikkeeseen ei tulisi lukea vanhan yhtiön korjausvelkaa

VM: Ministeriön käsityksen mukaan säännöksessä on aidosti tulkinnanvaraista vain ilmaisu ”muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella”. Säännös on sinänsä ehkä vaikeasti avautuva, mutta sen sisältö on, lukuun ottamatta edellä mainittua ilmaisua, periaatteessa hyvin selvä ja tarkasti sovellettavissa. Säännös koskee lainoja, joiden poismaksuoikeus/velvollisuus perustuu yhtiöjärjestykseen ja jotka osakkaalla luovutushetkellä oikeus/velvollisuus maksaa: vasta konkreettinen poismaksuoikeus/velvollisuus, joka perustuu yhtiökokouksen tai hallituksen päätökseen, laukaisee seuraamisen. On haluttu, että taloyhtiöiden hallituksella olisi mahdollisimman helppo tehtävä ratkaista, mitkä lainat on luettava vastikkeeseen: sellaiset, joista hallitus tai yhtiökokous on tehnyt päätöksen ja jotka näin ollen ovat sen tiedossa. Lisäksi vastikkeeseen luettaisiin rakentamisaikaiset³ lainat, joista tuollaista päätöstä ei ole (vielä) tehty. Näistäkin hallituksen täytyy olla tietoinen.

Ilmaisu ”muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella” laajentaa säännöksen koskemaan myös ei-keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Ilmaisulla ei lausuntopalautteesta päätellen kuitenkaan olisi käytännössä nykyisin soveltamiskohteita. Se on kuitenkin uudistuksen yhteydessä tarpeen, jotta voidaan torjua säännösten kiertämisen esimerkiksi siten, että ”keskinäisyyden” elementit – erityisesti osakkaan oikeus hallita tiettyä huonetilaa yhtiön omistamassa kiinteistössä - toteutetaan yhtiöjärjestyksen sijasta esimerkiksi osakkaiden välisin osakassopimuksin. Nykyisin tällaiseen mutkikkuteen ei ole mitään syytä, koska käytettävissä on vakiintunut ja selkeä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö-muoto. Jos säännös vastaisuudessa aiheuttaa tulkintaongelmia, se olisi ilmeisestikin seura-

³ RT on pitänyt epäselvänä, onko rakentamisaikaisena lainana pidettävä vain uudistuotannon lainoja vai voisiko se käsittää myös esimerkiksi putkiremontista aiheutuneet lainat. Ministeriön käsityksen mukaan epäselvyyttä ei ole, mutta tarvittaessa tästä voidaan lausua valiokuntamietinnössä, jos aiheelliseksi katsotaan. Asuntokauppalaissa käytetään ilmaisua ”rakentamisvaihe”, joka päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi. Aikamääre ”rakentamisaika” on syytä ymmärtää samoin kuin ilmaisu ”rakentamisvaihetta”.

usta yhtiölainasääntelyn välttämiseen tähtäävästä verosuunnittelusta. Tällöin kysymyksessä on itse aiheutetusta tulkintaongelmista. Ei ole kohtuullista odottaa, että lainsäätäjän olisi erityisesti pyrittävä suojaamaan tällaisia intressejä.

Tarkoituksena ei luonnollisestikaan ole, että sama erä luettaisiin vastikkeeseen kahdesti, sekä 1 että 4 momenttien perusteella, mitä yksi lausunnonantaja piti mahdollisena. Yhtiölainasääntely ei koskisi hoitolainoja, mihin lain sanamuodon perusteella joku on päätenyt. Ministeriön käsityksen mukaan on riittävä, että näistä asioista lausuttaisiin valiokuntamietinnössä, jos siihen katsotaan aihetta olevan.

Pienten lainaosuuksien jättämisellä eräissä lausunnoissa esitetyn mukaisesti veron ulkopuolelle ei saavutettaisi mitään sellaista käytännön hyötyä, jolla ehdotusta voisi perustella. Myyjän/välittäjän on yhtiölainan olemassaolosta ja määrästä riippumatta aina hankittava isännöitsijätodistus kaup-
paa varten.

20 § 5 mom *yhtiölaina luovutuksissa rakentamisvaiheen aikana tai aiemmin*

Vastikkeeseen luetaan luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi tai kun omistusoikeus siirtyy.

Muutosehdotukset

- tulisi luopua
- sääntely tulisi rajoittaa koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä

VM: Neutraalisuussyistä säännöksen tulee koskea myös ei-keskinäisiä yhtiöitä. Niiden rajaaminen ulkopuolelle jättäisi veropohjaan aukon, joka suurella varmuudella johtaisi verotuksen välttämispyrkimyksiin, joihin edellä 3 momentin käsittelyn yhteydessä todetuin perustein ei voitaisi puuttua veron kiertämistä koskevalla säännöksen nojalla.

Säännökseen ei ole esitetty liittyvän erityisiä tulkintaongelmia.