



Jakeluissa mainituille

Varainsiirtoverolain muuttaminen

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoanne oheisesta luonnoksesta Hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Lausunnot pyydetään lähettämään viimeistään 8.8.2012 (word-asiakirjana) sähköpostilla osoitteeseen valtiovarainministerio@vm.fi.

Sähköpostin otsikkoon toivotaan maininta ”Lausunto varainsiirtoverolain muuttamisesta VM055:00/2012”.

Valtiovarainministeriö julkaisee saapuneet lausunnot valtioneuvoston hankerekisterissä (www.hare.vn.fi). Jos lausuntonne sisältää salassa pidettäviä tietoja, pyydämme ilmoittamaan siitä lausunnossa.

Lisätietoja antaa lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen (etunimi.sukunimi@vm.fi), puh. 02955 30239

Lainsäädäntöneuvos

Jukka Vanhanen

Liitteet

Luonnos hallituksen esityksestä

Jakelu

Oikeusministeriö
Ympäristöministeriö
Valtiokonttori
Verohallinto
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Akava

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Finanssialan Keskusliitto
Isännöintiliitto ry
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK
Keskuskauppakamari
KHT- Yhdistys
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
Kuntarahoitus Oy
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
Perheyritysten liitto ry
Rakennusliitto ry
Rakennusteollisuus RT ry
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry
Suomen Pääomasijoitusyhdistys ry
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen veroasiantuntijat ry
Suomen Vuokranantajat ry
Suomen Yrittäjät ry
Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry
Veronmaksajain Keskusliitto ry

Tiedoksi

Tietopalvelu

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi varainsiirtoverolakia siten, että asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden sekä asunto-osuuskunnan osuuksien luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero korotettaisiin 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Sama koskisi muun sellaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Säännöksiä sovellettaisiin myös sellaisen osakeyhtiön osakkeiden ja ulkomaisen yhteisön arvopapereiden luovutukseen, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti edellä mainittujen osakkeiden ja osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa.

Arvopapereiden luovutuksia yleisesti koskevaa säännöstä veron laskentaperusteesta muutettaisiin siten, että vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussovimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutusso-

pimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen.

Lisäksi lakia muutettaisiin kiinteistöosakkeiden luovutusten osalta siten, että vero laskettaisiin vastikkeesta lisättyä osakkeisiin kohdistuvalla yhtiön velalla, joka osakkaalla on yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle tai jonka osakas on luovutuksen yhteydessä maksanut yhtiölle. Kun osake myydään rakentamisaikana, vero laskettaisiin kuitenkin vastikkeesta lisättyä luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella yhtiön kaikista veloista silloin, kun luovutuksen kohde on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Esitys liittyy valtion vuoden 2013 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2013. Lakia sovellettaisiin, kun verovelvollisuus on alkanut lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen.

PERUSTELUT**1 Nykytila**

Varainsiirtoveroa suoritetaan varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Verovelvollinen on luovutuksensaaja.

Arvopaperilla tarkoitetaan lain 17 §:n mukaan osaketta ja sen väliaikaistodistusta, osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitusosuustodistusta sekä näiden väliaikaistodistusta. Arvopaperilla tarkoitetaan myös sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tulok-

sen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä. Arvopaperilla tarkoitetaan lisäksi edellä mainittujen arvopapereiden merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Arvopaperina pidetään myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta.

Lakia ei sen 18 §:n mukaan sovelleta ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskemaan arvopaperiin.

Varainsiirtovero kiinteistön luovutuksesta on 4 prosenttia ja arvopaperin luovutuksesta 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Julkisen kaupankäynnin

kohteena olevien arvopaperien luovutuksesta ei ole suoritettava veroa lain 15 a §:ssä säädettyjen edellytysten täytyessä.

Laissa ei ole lähemmin määritelty sitä, mitä muuna vastikkeena pidetään. Oikeus- ja soveltamiskäytännössä vastikkeena, josta vero on suoritettava, on pidetty esimerkiksi myyjän velan vastattavaksi ottamista tai myyjän velan suorittamista samoin kuin esimerkiksi kohdeyhtiön osingon suorittamista myyjälle omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Asunto-osakeyhtiön ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksen varainsiirtoverotus

Varainsiirtoverolain arvopaperikäsittelyn piiriin kuuluvat muun ohessa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 §:n mukaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista muuta osakeyhtiötä kuin asunto-osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Samoin varainsiirtoverolain arvopaperikäsittelyn piiriin kuuluvat muut kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet.

Asunto-osakeyhtiöiden, keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti samoja varainsiirtoverolain säännöksiä kuin muiden osakeyhtiöiden

osakkeiden, joista jäljempänä käytetään nimitystä liikeosake, luovutuksiin. Eräitä eroavuuksia kuitenkin on. Vero on varainsiirtoverolain 21 §:n 1 momentin mukaan maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Pykälän 3 momentin mukaan vero on kuitenkin maksettava luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä, jos luovutuksessa on osapuolena tai välittäjänä arvopaperikauppias tai luovutus tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksin. Kiinteistönvälittäjä on myös vastuussa veron suorittamisesta. Pykälän 2 momentin mukaan vero on kuitenkin maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä asuntokauppalain (843/1994) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetuista luovutuksista, eli kun perustajaosakas myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa tai elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Lain 16 §:n 1 momentin mukaan veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen eikä säännöksessä tarkoitettujen rahoitusalan laitosten Suomessa oleva sivuliike. Tästä poiketen vero on mainitun pykälän 3 momentin mukaan kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla laissa säädetään. Kansainvälisen soveltamisalan suhteen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutus rinnastuu siten Suomessa sijaitsevan kiinteistön luovutukseen, josta on suoritettava varainsiirtovero riippumatta osapuolten verovelvollisuusasemasta tuloverotuksesta.

Yhtiövelan ja rakennusrahastosuoritusten käsittely

Huoneisto-osakkeiden kaupassa on tavanomaista, että osakkeita rasittaa asunto-osakeyhtiön laina, josta osakkeiden omistaja on vastuussa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella. Kyse on tyypillisesti pitkäaikaisesta lainasta, jonka asunto-osakeyhtiö on ottanut kiinteistön hankinnan ja rakentamisen, peruskorjausten tai suurempien kunnossapitokorjausten rahoittamiseksi.

Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joitakin menoja varten on eri vastikeperuste tai perusteita. Tyypillisesti peritään hoitovastikkeen lisäksi varoja pitkäaikaisten lainojen hoitoon pääoma- tai rahoitusvastikkeena. Vastikeperusteena on tyypillisesti huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Lisäksi peritään yleensä vesimaksua asunnossa asuvien henkilömäärän tai veden kulutuksen perusteella.

Osakkaat vastaavat omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainan takaisinmaksusta joko siten, että se peritään osakkaalta kuukausittain maksettavana pääoma- tai rahoitusvastikkeena, tai siten, että osakas maksaa omistamiinsa osakkeisiin vastikeperusteen mukaisesti kohdistuvan yhtiölainan pois. Osakkailla on tyypillisesti yhtiökokouksen ja hallituksen määrääminä ajankohtina oikeus maksaa omistamiaan osakkeita rasittava osuus yhtiölainasta kerralla. Osakkaalla ei ole tätä oikeutta kaikkien yhtiön lainojen osalta, vaan se edellyttää yhtiökokouksen päätöstä tai yhtiöjärjestyksen määräystä.

Asuntokauppalain 2 luvun 11 a §:n mukaan kauppasopimuksesta on käytävä ilmi velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, kun perustajaosakas rakentamisaikana myy asunto-osakkeen. Asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) 2 §:n mukaan asunnon myynti-ilmoituksesta on käytävä ilmi myyntihinnan lisäksi velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta. Asetuksen 8 §:n mukaan myyntiesitteestä on käytävä ilmi asunnon osalle tuleva osuus yhteisön veloista ja mahdollisuus maksaa se pois. Asetus koskee tietoja, jotka elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten kuluttajille.

Uuden asunnon kauppaa koskevan asunto-kauppalain 4 luvun 27 §:n samoin kuin vanhan asunnon kauppaa koskevan 6 luvun 20 §:n mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe muun muassa jos myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tiedon asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vas-

tuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja.

Lainarahoitukselle vaihtoehtoisena keinona on rahoittaa yhtiön rakennushanke oman pääoman ehtoisesti osakkailta perittävinä rakennusrahastosuorituksina. Suoritukset rakennusrahastoon luetaan osakkeiden hankintameno, ja ne on ennen oikeuskäytännön muuttumista erityisesti jäljempänä selostettavan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen KHO 2007:75 myötä vakiintuneesti katsottu veron perusteeseen luettavaksi vastikkeeksi. Esimerkkinä voidaan mainita vanhemmasta oikeuskäytännöstä tapaus KHO 20.8.1990, taltio 2629, jossa ostaja sitoutui kauppahinnan lisäksi suorittamaan yhtiön rakennusrahastoon osakkeiden osalta yhtiön rakennusrahastoon suorittamatta olevan rakennusrahasto-osuuden. Suoritus oli omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisen edellytys.

Osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta ei ole luettu veron perusteeseen. Koska velkasuhde ei ole ostajan ja myyjän välinen eikä suoritus perustu osakkaiden omistusoosuuden luovutukseen vaan ostajan ja asunto-osakeyhtiön väliseen suhteeseen, lainaosuudesta ei vakiintuneesti ole peritty leima- tai varainsiirtoveroa. Korkein hallinto-oikeus näyttäisi uudemman ratkaisukäytäntönsä perusteella antavan mainitulle muodolliselle näkökohdalle varsin ratkaisevan merkityksen. Esimerkiksi tapauksessa KHO 9.5.2001, taltio 1009, asunto-osakeyhtiön rahoittajana oli myyjä, ja asunto-osakeyhtiö oli kaupan yhteydessä maksanut myyjälle 17,9 miljoonan markan velan varoilla, jotka se sai ostajalta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että veroa oli maksettava kauppakirjassa sovitusta 500 000 markan kauppahinnasta.

Tapauksessa KHO 9.10.2007, taltio 2743 (2007:75), jossa ostaja sitoutui perustajarakentajan kanssa tekemässään kauppakirjassa suorittamaan asunto-osakeyhtiölle 35 prosentin lyhytaikaisen lainaosuuden asunto-osakeyhtiön velasta viimeistään kahden kuukauden kuluttua kohteen valmistumisesta ja osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen ehtona oli mainittu suoritus, maksua ei pidetty vastikkeena omistusoikeuden luovuttamisesta eikä siitä ollut suoritettava varainsiirtoveroa.

Äänestyspäätöksessä vähemmistöön jääneet kiinnittivät huomiota ensinnäkin siihen,

että vakiintuneen käytännön mukaan kaup-
pahinnaksi luetaan sellaisetkin kauppasopi-
muksen ehtojen perusteella ostajan maksetta-
vaksi tulevat suoritukset, jotka tapahtuvat
kolmannelle. Vastaavasti myös kauppasopi-
mukseen perustuvaa ostajan suoritusta yhtiön
rakennusrahastoon pidetään kauppahintana.
Lainaosuus oli urakointi- ja kaupantekovai-
heen rahoitusta palvelevaa lyhytaikaista lai-
naa, josta yhtiö oli vastuussa vain urakoitsi-
jan määräysvallassa ollessaan. Ostaja tuli lai-
nasta kauppasopimuksen perusteella henki-
lökohtaisesti vastuuseen urakoitsijan määrä-
ysvallassa olevalle asunto-osakeyhtiölle, kun
tavallisesti yhtiölaina ei ole osakkaan henki-
lökohtaisella vastuulla. Kysymys ei tässä ti-
lanteessa vähemmistöön jääneiden mielestä
ollut kaupassa siirtyvästä yhtiölainasta, vaan
ostajan suorituksesta asunto-osakeyhtiön
omaan pääomaan osana kauppahintaa.

Hallinto-oikeuksien ratkaisukäytännön pe-
rusteella on pääteltävissä että yhtiölaina-
osuuksia koskevista korkeimman hallinto-
oikeuden päätöksistä olisi tehty se johtopäätös,
ettei myöskään rakennusrahasto-
suorituksia pidetä verollisena vastikkeena.
Korkein hallinto-oikeus ei viime vuosina ole
myöntänyt valituslupaa yhtiölainan tai rahoit-
usrahastosuorituksen varainsiirtoverokohte-
lua koskevista hallinto-oikeuksien päätöksis-
tä tehdyille valituksille.

Muut kiinteistöosakeyhtiöt

Suomen kiinteistömarkkinoista valtaosa
muodostuu asuntomarkkinoista. Verohallin-
non ASVA-tietokannan tietojen mukaan
vuonna 2011 tehtyjen asuinhuoneistojen
kauppojen yhteenlaskettu kauppasumma oli
13,6 miljardia euroa. Toimitilamarkkinalla
kauppahintoja yhteismäärä on viime vuosina
ollut kahden miljardin euron tuntumassa.

Asetelma, jossa yhtiöllä oleva laina on
kohdistettu osakkeille ja josta osakkaat ovat
vastuussa yhtiölle, ovat asunto-osakeyhtiöille
ja keskinäisille kiinteistöyhtiöille ominainen,
niiden toiminnan luonteesta johtuva tapa jär-
jestää yhtiön ja sen osakkaiden välisiä sekä
osakkaiden keskinäisiä taloudellisia suhteita.
Kukin osakas vastaa hallitsemaansa huoneis-
toon kohdistuvasta osasta yhtiölainasta,
osakkailta on mahdollisuus yksilöllisten tar-
peidensa mukaan maksaa yhtiölaina pois ja

omistajanvaihdoksissa osakkeisiin kohdistu-
va yhtiölainaosuus siirtyy ostajan vastatta-
vaksi.

Ei-keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä,
joissa osakeomistus ei oikeuta tietyn raken-
nuksen tai sen yksilöllisen osan hallintaan,
vaan jossa kaikilla osakkeilla on yhtäläinen
omistusosuus yhtiössä ja yhtäläinen oikeus
sen tuottamaan voittoon ilman osakkeiden
tuottamaa hallintaoikeutta yhtiön omistamis-
sa tiloissa, ei ole taloudelliselta tai oikeudel-
liselta kannalta perustetta yhtiölainan yksilöl-
liseen kohdistamiseen osakkeille. Taustalla ei
ole asunto-osakeyhtiölain kaltaista lainsää-
däntöä jolla asunto-osakeyhtiöiden ja keski-
näisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnan,
osakkaiden keskinäisten suhteiden sekä
osakkaiden ja yhtiön välisten suhteiden sään-
tely on toteutettu näiden yhtiöiden erityisen
tarkoituksen lähtökohdista. Asuntokauppa-
lain säännökset koskevat nekin vain huoneis-
to-osakkeiden myyntiä. Ei-keskinäisissä kiin-
teistöosakeyhtiöissä on käytössä hyvinkin
erilaisia rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä.

Tavanomainen toimintatapa varsinaisessa
kiinteistösijoitustoiminnassa on se, että kiin-
teistösijoittaja rahoittaa omistamaansa kiin-
teistöosakeyhtiötä osaksi oman pääoman eh-
toisesti, mutta pääosin pankilta tai muulta ra-
hoittajalta lainaksi saamallaan varoilla sijoit-
taen varat kiinteistöosakeyhtiöön esimerkiksi
pääomalainana tai muuna vieraana pääoma-
na. Velkavivun avulla tavoitellaan sijoitus-
kohteeseen sijoitetun oman pääoman korke-
ampaa tuottoa. Rahoitusjärjestelyihin liittyy
tyypillisesti se, että kun sijoittaja myy koh-
deyhtiön, rahoitus järjestetään uudestaan,
esimerkiksi siten, että kiinteistöyhtiön osak-
keista maksettavan kauppahinnan lisäksi os-
taja sitoutuu siihen, että ostajayhtiö rahoittaa
kaupan kohteena olevan yhtiön velan maksun
myyjälle tai että ostajayhtiö maksaa erillisen
korvauksen myyjälle myyjätahon saatavasta
kaupan kohteena olevalta yhtiöltä.

2. Nykytilan arviointi

Varainsiirtoveropohja asunto-
osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden
osakkeiden luovutuksista on pidemmän ajan
kuluessa kaventunut. Kehitykseen on useita
syytä. Ensinnäkin toimintatavat ja rahoitusjär-
jestelyt asuntojen uustuotannossa ovat muut-

tuneet. Yhtiölainaosuudet ovat nousseet ja voivat asuntorakentamisessa olla jopa 85 prosenttia niin sanotusta velattomasta hinnasta. Yleisimmin velkaosuus on kuitenkin 30 – 50 prosenttia. Samalla oikeuskäytäntö yhtiölainan varainsiirtoverokohtelun suhteen on lieventynyt, ja tulkintalinja on laajentunut koskemaan myös rakennusrahastosuorituksia sekä lyhytaikaisia yhtiölainoja.

Osaltaan veropohja on, joskin varsin vähäisessä määrin, kaventunut uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon seurauksena, jonka myötä asunto-osakeyhtiön määritelmä muuttui siten, että jo yhdenkin asuinhuoneiston käsittävästä omakotikiinteistöstä voidaan muodostaa asunto-osakeyhtiö. Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneistoja oli oltava useampia, käytännössä vähintään kaksi.

Kehitys on korostanut eri verokannoista johtuvaa suoraan ja yhtiön kautta omistetun kiinteän omaisuuden erilaista verokohtelua.

Vallitseva yhtiölainan varainsiirtoverokohtelu merkitsee epäneutraalisuutta suhteessa suoraan kiinteistönomistukseen, jossa myyjän velan vastattavaksi ottaminen kiinteistönkaupan yhteydessä katsotaan kauppahinnan lisäksi vastikkeeksi, josta vero on suoritettava. Eroa ei voida kestävästi perustella sillä, että asunto-osakeyhtiön kaupassa kyse ei ole ostajan vaan kohdeyhtiön velasta, koska kaupan yhteydessä osakkeisiin kohdistuva vastuu yhtiölainasta käytännössä siirtyy myyjältä ostajalle.

Veron laskeminen kauppahinnasta huomioiden velkaosuutta asettaa myös asunto-osakeyhtiöstä asunnon ostavat eriarvoiseen asemaan, koska maksettava vero riippuu siitä, miten rakentaminen on rahoitettu.

Yhtiölainaosuuden maksamisen varainsiirtoverokohtelu ei myöskään ole johdonmukaista sen tuloverokohtelun kanssa. Vaikka varainsiirtovero maksetaan vain kauppahinnasta, osakkaan maksama yhtiölainaosuus luetaan yleensä kauppahinnan lisäksi osakkeiden hankintameno, joka veronalaisen luovutusvoiton määrää laskettaessa vähennetään luovutushinnasta. Asialla on merkitystä silloin, kun kyseessä on sijoitusasunto tai oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset eivät muutoin täyty. Lisäksi laina, jonka osakas ottaa vakituiseksi asunnoksi hankkimaansa huoneistoon kohdistuvan yhtiölainan maksamiseksi, katsotaan asuntove-

laksi, jonka korot ovat tuloverotuksessa vähennyskelpoisia. Korkoihin liittyvän veroedun vuoksi osakkaan intressissä on mak-saa yhtiölaina pois, mikä onkin vallitseva käytäntö.

Edellä esitetty koskee vastaavasti keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeita – asuntolainan korkovähennyksen osalta niissä tapauksissa, joissa on kyse keskinäisessä kiinteistöyhtiössä olevan asuinhuoneiston hallintaan oikeutavien osakkeiden myynnistä.

On syytä myös huomata, että vallitseva kauppatapa asuinhuoneistojen kaupassa on se, että prosenttiperusteinen välityspalkkio lasketaan velattomasta hinnasta, jossa siis yhtiölainaosuus on lisätty kauppahintaan. Velaton hinta tulee siten lähtökohtaisesti määritettäväksi tätäkin tarkoitusta varten, ja välityssopimuksen osapuolet hyväksyvät sen välitystoimeksiannon hinnoitteluperusteeksi. Osakehuoneistojen välityspalkkiot ovat pääkaupunkiseudulla keskimäärin yli 4 prosenttia.

3. Ehdotetut muutokset

Valtiontalouden kehyspäätöksessään vuosille 2013 – 2016 hallitus päätti osana valtiontaloutta vahvistavia toimia korottaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoveroprosenttia arvopapereiden yleisestä 1,6 prosentin verokannasta 2,0 prosenttiin. Lisäksi päätettiin, että velkaosuus lisätään veropohjaan. Muutoksen arvioitiin lisäävän veron tuottoa 80 miljoonalla eurolla.

Muutokselle asetettujen fiskaalisten tavoitteiden lisäksi muutoksilla vähennettäisiin suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasi-tuksen eroa.

Kiinteistöyhtiöiden korotetusta verokannasta säädetäisiin 20 §:ään otettavassa uudessa 3 momentissa ja yhtiölainan lukemisesta veron perusteeseen uusissa 4 ja 5 momentissa.

Luovutuksensaajan suoritus ja suoritusvelvoite veron perusteena

Edellä kuvatut veropohjaa kaventavat korkeimman hallinto-oikeuden päätökset koskivat kaikki asunto-osakeyhtiöitä. Niistä ilme-nevät oikeusohjeet eivät kuitenkaan kaikilta

osin rajoitu pelkästään asunto-osakeyhtiöiden tai muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin.

Aiemman oikeuskäytännön mukaisesti kauppahinnaksi luettiin vakiintuneen käytännön mukaisesti sellaisetkin kauppasopimuksen ehtojen mukaan ostajan maksettavaksi tulevat suoritukset, jotka tapahtuvat kolmannele, kuten edellä mainittuun korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO 2007:75 liittyvässä eriävässä mielipiteessä muistutettiin. Mainittu periaate, josta korkein hallinto-oikeus päätöksessään poikkesi, oli koskenut varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluvia luovutuksia yleisesti. Päätöksistä seurannut veropohjan kaventuminen on siten koskenut arvopaperien luovutuksia yleisesti.

Niin sanottujen liikeosakkeiden luovutusten osalta veropohjan kaventumista merkitsi jo aiemmin korkeimman hallinto-oikeuden päätös 9.5.1997, taltio 1112, jonka mukaan myyjälle kaupan kohteena olevan yhtiön suorittamaa laina-osuutta ei katsottu veron perusteeksi, vaikka ostaja oli kauppakirjassa sitoutunut vastaamaan siitä, että kaupan kohteena oleva yhtiö suorittaa velan myyjälle ja ostaja oli rahoittanut velan maksun antamalla tätä varten lainan kaupan kohteena olevalle yhtiölle.

Veropohjan turvaamiseksi yleensäkin, sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden että muiden, niin sanottujen liikeosakkeiden osalta ehdotetaan veron perustetta arvopaperien luovutuksissa koskevaa 20 §:n 1 momenttia muutettavaksi aiemmin vallinnutta oikeustilaa vastaavaksi siten, että vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona.

Samoin vastikkeeseen luettaisiin suoritusvelvoite, jonka luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen. Tällainen suoritusvelvoite on esimerkiksi velan maksaminen, josta ostaja on luovutussopimuksessa ottanut vastattavakseen rahoittamalla sen tai suorittamalla erillisen korvauksen myyjän saatavan siirrosta. Tällaisia sopimusehtoja esiintyy sekä toimitilamarkkinoilla että niin sanottujen liikeosakkeiden myyntiin yrityskauppatilanteissa liittyvissä rahoituksen uudelleenjärjestelyissä.

Huoneisto-osakkeiden kaupan yhteydessä tällaisesta suoritusvelvoitteesta olisi kysymys esimerkiksi silloin, kun ostaja ottaa vastattavakseen rakennusrahastosuorituksen, mikä edellä kuvatun mukaisesti ennen oikeuskäytännön muuttumista aiemmin vakiintuneesti luettiin veron perusteeseen.

Korotetun verokannan piiriin kuuluvan kiinteistöyhtiön määrittely

Korotettua 2,0 prosentin verokantaa sovellettaisiin ehdotetun 20 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan ensinnäkin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden samoin kuin asunto-osuuskunnan osuuksien omistajanvaihdoksiin.

Sekä verokantaa että jäljempänä esitettyjä yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevia muutoksia sovellettaisiin 20 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaisesti myös muiden kiinteistöyhtiöiden omistajanvaihdoksiin.

Verotuksen neutraalisuuden ja tuottotavoitteen saavuttaminen edellyttävät laajaa veropohjaa. Sääntelyn rajoittaminen vain asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin mahdollistaisi lisäksi monissa tilanteissa säännösten helpon kierrettävyyden, koska asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö voidaan muuttaa ei-keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Tällä muodolliselle seikalle ei näin ollen ole perusteltua antaa ratkaisevaa merkitystä varainsiirtoverotuksessa.

Muutoksen ulottaminen ei-keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin tuo säännösten soveltamisen piiriin esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavien konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallitsevat yhtiöt samoin kuin kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden liiketoiminnallisia tarpeita toiminnan harjoittaminen keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa ei palvele.

Kiinteistöyhtiöinä, jotka asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden lisäksi kuuluisivat ehdotetun sääntelyn piiriin, pidettäisiin ehdotetun 20 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan osakeyhtiötä, jonka tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden omistamisesta tai hallinnasta. Kiinteän omaisuuden hallinnalla tarkoitetaan vuokraoikeuden pe-

rusteella hallittua kiinteää omaisuutta, käytännössä maapohjaa.

Määritelmä ei edellyttäisi, että toiminta muodostuu yksinomaan kiinteän omaisuuden omistamisesta ja hallinnasta. Liiketoimintaa harjoittava yhtiö ei siten tulisi käsitteen piiriin pelkästään sillä perusteella, että sillä on toiminnan laajuuteen nähden merkittäväkin kiinteistönomistusta. Jos liiketoiminta on vähäistä suhteessa kiinteistöjen arvoon, tilannetta olisi arvioitava toisin. Yhtiö ei vapautuisi kiinteistöyhtiö-statuksesta esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiö omistamiensa kiinteistöjen isännöinnin lisäksi tarjoaa samoja palveluja vähäisessä määrin muille yrityksille. Myös varsinaisen liiketoiminnan vähenemisen tai lopettamisen seurauksena liiketoimintaa harjoittava yhtiö voi muodostua säännöksessä tarkoitetuksi kiinteistöyhtiöksi, jos sen toiminta supistuu yhtiön liiketoiminnan käytössä olleiden käyttöomaisuuskiinteistöjen tai esimerkiksi rakennusliikkeen tapauksessa vaihto-omaisuuteen luettavien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden omistamiseen ja vuokraukseen.

Ehdotettu muun kiinteistöosakeyhtiön määritelmä vastaa elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verovapautta koskevaan 6 b §:ään sisältyvän kiinteistöosakeyhtiön määritelmää, joita koskevat luovutukset on rajattu verovapauden ulkopuolelle. Ehdotetun varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 2 kohdan tulkinnassa voidaan siten hyödyntää myös mainitun 6 b §:n soveltamisessa muodostunutta ja muodostuvaa oikeus- ja soveltamiskäytäntöä.

Säännöksiä sovellettaisiin 20 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan edelleen sellaiseen osakeyhtiöön, jonka tosiasiallinen toiminta pääasiallisesti käsittää 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai niiden ja Suomessa olevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Säännöksellä estettäisiin veron välttäminen holding-yhtiörakenteita käyttämällä.

Yhtiölainan käsittely asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa

Edellä esitetty veron perustetta koskeva 20 §:n 1 momentin muutosehdotus koskisi muun

ohessa tilannetta, jossa luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen velan, ja sitoumus perustuu luovutussopimuksen nimenomaiseen ehtoon.

Kiinteistöosakkeiden kohdalla ehdotusten lähtökohta on lukea yhtiölaina osaksi vastiketta tätä laajemmin siten, että osakkeista maksettuun vastikkeeseen, josta vero laskeetaan, luettaisiin varsinaisen kauppahinnan lisäksi sellainen luovutettaviin osakkeisiin kohdistuva yhtiön velka, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, vaikka luovutussopimuksessa ei olisi asiasta nimenomaista sopimusehtoa, mitä 20 §:n 1 momentin soveltaminen edellyttää.

Asunto-osakkeiden kohdalla tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että vero laskettaisiin niin sanotusta velattomasta hinnasta.

Taloudelliselta kannalta tilanne vastaa menettelyä, jossa ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velan, joka aiemmin todetun mukaisesti on vakiintuneesti katsottu veron perusteeseen luettavan vastikkeen suorittamiseksi.

Asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaan vastuu yhtiön veloista perustuu tyypillisesti yhtiöjärjestyksen määräykseen.

Huomioon otettaisiin ne velat, jotka kohdistuvat ostettuihin osakkeisiin ja jotka ostajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, ei sen sijaan muita yhtiön taseessa olevia velkoja tai muita vieraan pääoman eriä. Huomioon ei otettaisi niitä yhtiön velkoja, joita osakas ei ole oikeutettu maksaman pois lanaosuutena tai rahoitusvastikkeena ja joita ei siten voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Näitä ovat esimerkiksi yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseen ottamat lainat.

Huoneisto-osakkeiden kaupan yhteydessä osakkeisiin kohdistuva velkaisuus on helpos- ti selvitettävissä isännöitsijän antamalla isännöitsijätodistuksella. Myyjällä ja myyntitoimeksiannon saaneella välitysliikkeellä on oikeus saada isännöitsijätodistus. Todistuksen tietosisällöstä on säädetty osakehuoneistojen pinta-alan mittauserusteista ja isännöitsijätodistuksesta annetussa asetuksessa (365/2010). Asetuksen 4 §:n 11 kohdan mukaan isännöitsijätodistukseen on merkittävä osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoitain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä

maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa. Asetuksen mukaan isännöitsijätodistuksesta tulee siten ilmetä kaikki yhtiön ottamat lainat, mutta todistuksesta voidaan todeta vain niiden yhtiön ottamien lainojen kohdistuminen osakkeisiin, jotka osakkaalla on oikeus maksaa pois.

Esimerkiksi peruskorjauksen rahoittamiseksi otettua lainaa ei yleensä voida heti kohdistaa osakkeille, vaan vasta sen jälkeen, kun lopullisen lainarahoituksen tarve on selvittynyt peruskorjauksen valmistuttua. Näissä tilanteissa yhtiölainaosuus olisi luettava vastikkeeseen, jos verovelvollisuuden syntyhetkeen eli luovutussopimuksen tekemiseen mennessä yhtiökokous tai yhtiön hallitus on määritellyt osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden, jonka osakas voi maksaa osuutenaan yhtiölle kerralla tai erissä lainaosuutena tai kuukausittain rahoitusvastikkeena. Vastaavasti muissa tilanteissa, joissa osakas on oikeutettu tai velvollinen maksamaan yhtiölainaosuuden yhtiölle, tilannetta olisi arvioitava luovutussopimuksen tekohetken mukaan.

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksessa vero laskettaisiin käytännössä kauppahinnasta lisättynä sillä velkaosuudella, joka isännöitsijätodistuksen mukaan kohdistuu osakkeisiin kaupantekohetkellä ja joka osakkaalla on isännöitsijätodistuksen mukaan oikeus maksaa yhtiölle.

Yhtiölainan käsittely muissa kiinteistöosakeyhtiöissä

Yhtiöllä olevan lainan kohdistaminen osakkaille ja osakkaan mahdollisuus maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois on edellä todetun mukaisesti asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä erityispiirre, jollaista ei näyttäisi esiintyvän muissa kiinteistöosakeyhtiöissä. Siten on ajateltavissa, että ehdotettu yhtiölainoja koskeva sääntely rajoitettaisiinkin koskemaan vain näitä yhtiömuotoja. Tällaisella ratkaisulla ei ehkä olisi myöskään vaikutusta muutoksille asetettujen verotototavoitteiden kannalta, etenkin jos ajatellaan

staattiseen tarkasteluun perustuvaa tuottoarviota.

Erilaisten pelisääntöjen soveltaminen muihin kiinteistöosakkeisiin saattaisi kuitenkin johtaa niiden kohdalla uudentyyppisiin, erilaisen verokohtelun hyödyntämiseen perustuviin rahoitusjärjestelyihin, joissa yhtiön velkoja keinotekoisesti kohdistetaan osakkeisiin. Järjestelyllä voitaisiin pyrkiä 20 §:n 1 momenttiin ehdotetun säännöksen kiertämiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhtiölainaa koskevaa sääntelyä sovellettaisiin myös muiden kiinteistöosakkeiden luovutuksissa. Erityisesti näitä tilanteita silmällä pitäen 20 §:n ehdotetun 4 momentin mukaan vastikkeeseen luettaisiin myös osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle muun sopimuksen tai sitoumuksen kuin yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella. Maksuvelvollisuuden rinnastettaisiin se, että yhtiölaina on tosiasiaa suoritettu luovutuksen yhteydessä.

Jos muissa kuin keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä poikkeuksellisesti olisikin käytössä tuollaisia sopimusjärjestelyjä, sama verokohtelu kuin asunto-osakkeita luovutettaessa on täysin perusteltu. Näissä tilanteissa saattaa esiintyä tulkintaongelmia, koska taustalta puuttuu asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalain kaltainen, menettelytapoja yhdenäistävä sääntely. Kyse olisi kuitenkin vuositaisella todennäköisesti yksittäistapauksista. Jos epätietoisuutta verokohtelusta syntyy, osapuolten käytettävissä on ennakkoratkaisumenettely.

Kiinteistöosakkeiden myynti rakentamisvaiheen aikana

Edellä kuvattu sääntely ei sellaisenaan sovellu uustuotantoon, kun perustajaosakas myy osakkeita rakentamisvaiheen aikana. Uusia osakehuoneistoja markkinoidaan yleisesti rakentamisen varsin aikaisessakin vaiheessa ja kauppasopimuksen tekemisen aikana rakentamisen rahoittamiseksi otettavista lainoista on saatettu nostaa vasta vähäinen osa. Rakentamisaikana asunto-osakeyhtiö säilyy tyypillisesti rakennuttajan hallinnassa kunnes rakennuskohde on valmistunut ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa eli niin sa-

notussa hallinnonluovutuskokouksessa yhtiön hallitukseen valitaan ostajien edustajat.

Velkaosuutta ei muun ohessa edellä mainituista syistä voida ottaa huomioon kauppasopimuksen teko hetken ajankohdan mukaan. On myös huomattava, että uuden asunnon kaupat ovat erityisasemassa myös varainsiirtoverotuksessa, jossa kahden kuukauden maksuaika lasketaan omistusoikeuden siirtymisestä eikä luovutussopimuksen tekemisestä, mikä muutoin on pääsääntö.

Ehdotetun 20 §:n 5 momentin mukaan, kun yhtiön osakkeita myydään rakentamisvaiheen aikana, vero laskettaisiin kauppahinnasta luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella yhtiön kaikista veloista, kun rakennus on valmistunut ja se on hyväksytty käyttöön otettavaksi, joka vastaa käytännössä osakkeiden omistusoikeuden siirtohetkeä. Arvioitaessa sitä, mikä osa yhtiön veloista vastaa luovutettuja osakkeita, olisi lähtökohtaisesti tukeuduttava yhtiöjärjestyksen määräyksiin pääoma- tai rahoitusvastikkeen perusteesta tai, jos siitä ei ole määräyksiä, hoitovastikkeen perusteesta.

Rakentamisvaiheen aikana tapahtuvaa luovutusta koskevaa säännöstä sovellettaisiin myös muiden kuin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä vastikeperusteista, mikä on tilanne ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tapauksessa, velat olisi viime kädessä kohdennettava luovutettujen osakkeiden lukumäärän suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin.

Yleensä rakennusvaiheen aikana toteutetuissa huoneisto-osakkeiden kaupoissa myyjänä on perustajaosakas. Asunto-osakkeen ostaja voi kuitenkin jo ennen omistusoikeuden siirtymistä luovuttaa sopimukseen perustuvat oikeutensa edelleen toiselle. Oikeuskäytännön mukaan vero on suoritettava myös tästä luovutuksesta. Ehdotettu säännös ei sovellu ensimmäiseen luovutukseen, koska sen mukaan velat otettaisiin huomioon omistusoikeuden siirtymishetken mukaisina, eikä omistusoikeus osakkeisiin ole vielä siirtynyt ennen kuin ensimmäinen ostaja luovuttaa oikeudet edelleen. Näissä tilanteissa vero ensimmäisestä luovutuksesta olisi laskettava kauppahinnasta.

Kiinteistösijoituksia hallinnoivan holding-yhtiön osakkeiden luovutus ulkomaalaiselle

Lain 16 §:n 3 momenttiin sisältyvä säännös, jolla lain kansainvälinen soveltamisala on laajennettu koskemaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutuksia riippumatta siitä, onko osapuolena Suomessa yleisesti verovelvollinen tai Suomessa oleva ulkomaisen rahoituslaitoksen sivuliike tai –konttori, ei koske välillisiä asetelmia, jossa luovutuksen kohteena on asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet omistavan yhtiön osakkeet.

Kiinteistösijoituksia hallinnoivan, ehdotetun 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun holding-yhtiön osakkeet on johdonmukaista asettaa myös nyt puheena olevassa suhteessa samaan asemaan kuin asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Tämän vuoksi 16 §:n 3 momenttia muutettaisiin siten, vero on suoritettava edellä mainitun holding-yhtiön osakkeiden luovutuksesta niin kuin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön luovutuksesta.

Suoritettavan veron määrään ei vaikuttaisi holding-yhtiön omistamien asunto- tai kiinteistöosakkeisiin mahdollisesti kohdistuvat yhtiölainat. Holding-yhtiön osakkeiden luovutuksessa vastikkeeseen voitaisiin lukea vain holding-yhtiön osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina, jos 20 §:n 4 momentin soveltamisedellytykset poikkeuksellisesti täyttyisivät. Tällaisiin järjestelyihin ei kuitenkaan voida nähdä olevan liiketaloudellisia perusteita, eikä niitä käytännössä todennäköisesti esiintyisi. Jos ostaja sen sijaan kauppakirjan ehtojen mukaisesti maksaa kohdeyhtiön velan tai osan siitä tai ostaja ottaa velasta vastattavakseen, luetaan suoritus/suoritusvelvoite ehdotetun pääsäännön mukaan veron perusteeseen.

Ulkomaiset holdingyhtiöt

Ehdotetun 20 §:n 3 momentin 3 kohdan nojalla ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksen lisäksi tuollaisia osakkeita omistavan holding-yhtiön osakkeiden luovutukseen. Kun lain 18 §:n mukaan lakia ei sovelleta ulkomaisen yhteisön liik-

keeseen laskeman arvopaperin luovutukseen, 20 §:n 3 momentin 3 kohdan säännös koskisi vain kotimaisia holding-yhtiörakenteita.

Ulkomaisten holding-yhtiörakenteiden käyttö ulkomailta Suomeen kohdistuvassa kiinteistösijoittamisessa on tavanomaista. Ulkomaisia holdingyhtiöitä on kasvavassa määrin käytetty myös kotimaisten sijoittajien Suomeen kohdistuvissa kiinteistösijoituksissa. Taustalla on monesti verosuunnittelunäkökohtia, joihin lukeutuu myös mahdollisuus välttää Suomen varainsiirtovero. Perustamalla holding-yhtiö sellaiseen valtioon, jossa ei ole käytössä kiinteistöarvopapereihin kohdistuvaa siirtoveroa saavutetaan säästöä transaktiokustannuksissa toteuttamalla Suomessa olevan kiinteän omaisuuden tai suomalaisten kiinteistöyhtiöiden luovutus ne omistavan ulkomaisen holding-yhtiön osakkeiden luovutuksen muodossa.

Samoin perustein kuin kotimaiseen holding-yhtiöön, ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin myös ulkomaiseen kiinteistösijoituksia hallitsevaan holding-yhtiöön. Asiasta otettaisiin säännös 20 §:n 3 momentin 4 kohta, jossa viitattaisiin 18 §:ään otettavaan uuteen 2 momenttiin.

Muutos merkitsee laajennusta varainsiirtoverolain kansainväliseen soveltamisalaan, minkä vuoksi ulkomaisen holding-yhtiön liikkeeseen laskeman arvopaperin kuulumisesta varainsiirtoverotuksen piiriin säädettäisiin ulkomaista arvopaperia koskevassa 18 §:ssä. Pykälään ehdotettavan 2 momentin mukaan veroa olisi pykälän 1 momentin pääsäännöstä poiketen suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksista, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Silmällä pitäen tilanteita, joissa ulkomaisella holding-yhtiöllä on kiinteistösijoituksia myös muualla kuin Suomessa, edellytyksenä olisi lisäksi, että yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Kiinteistövarallisuuden osuus yhtiön kokonaisvaroista olisi sama kuin tuloverolain 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettujen yhtiöiden kohdalla, joiden osakkeiden luovutuksesta saatua voittoa pidetään Suomesta saatuna tulona.

Verotusta ei ole kuitenkaan perusteltua ulottaa kaikkiin säännöksessä tarkoitettujen ulkomaisten holding-yhtiöiden omistajanvaihdoksiin. Ehdotuksen mukaan tämä koskisi vain tilanteita, joissa ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa mainittu rahoitusalan laitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori.

Varainsiirtoverojen kaltaiset transaktioverot ovat puhtaasti kansallisia eikä esimerkiksi niiden alueellisen soveltamisen osalta ole muotoutunut yleisesti tunnustettuja kansainvälisvero-oikeudellisia periaatteita. Transaktioveroja ei ole harmonisoitu EU-alueella eikä kansallisten varainsiirtoverojen kantamisesta mahdollisesti aiheutuvaa kaksinkertaista verotusta ole pyritty välttämään valtioiden välisin verosopimuksin.

Monissa maissa on yleisenä lähtökohtana, että veroa kannetaan siellä kotipaikan omaavan yhteisön liikkeeseen laskemien arvopaperien luovutuksista. Toinen keskeinen tälle niin sanotulle liikkeeseenlaskuperiaatteelle vaihtoehtoinen periaate transaktioverojen alueellisen soveltamisalan määrittelyssä on niin sanottu etabloitumisperiaate, jonka mukaisesti veroa kannetaan, jos transaktion osapuoli on sijoittautunut asianomaisen valtion alueelle. Etabloitumisperiaatteeseen perustuu esimerkiksi Euroopan Unionin komission ehdottama finanssi-transaktiovero.

Suomessa on käytössä näiden periaatteiden yhdistelmä tavalla, joka kaventaa veropohjaa niin siinä, mitä se olisi puhtaasti liikkeeseenlaskuperiaatteeseen perustuvassa verossa kuin siinäkin, mikä se olisi puhtaasti etabloitumisperiaatteeseen perustuvassa verossa. Veroa kannetaan lähtökohtaisesti vain, jos kyse on suomalaisen yhtiön liikkeeseen laskemasta arvopaperista ja vain, jos ainakin toinen osapuoli on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen rahoituslaitoksen Suomessa oleva sivukonttori. Poikkeuksen muodostavat aiemmin esitetyn mukaisesti kiinteistöarvopaperit.

Oikeudelliselta kannalta estettä nyt ehdotetulle varainsiirtoverolain kansainvälisen soveltamisalan laajennukselle ei ole. Ratkaisu turvaa kansallista veropohjaa välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutuksissa.

Suomalaisen henkilöyhtiön rinnastaminen Suomessa yleisesti verovelvolliseen

Lain 16 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuoli ei ole tuloverolain mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen tai säännöksessä tarkoitettu ulkomaisen rahoituslaitoksen sivukonttori, tarkistettaisiin tulkinta-ongelmien välttämiseksi lisäämällä siihen säännös, jonka mukaan, mitä laissa säädetään yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaiseen henkilöyhtiöön.

Vaikka henkilöyhtiöt, eli avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö, ovat oikeushenkilöitä, tuloverotuksessa ne eivät ole erillisiä verovelvollisia, vaan niiden verotus tapahtuu yhtiömiesten tasolla. Henkilöyhtiöiden kotimaisuudella ei ole merkitystä yleisen tai rajoitetun verovelvollisuuden kannalta. Varainsiirtoverotuksessa taas merkitystä ei ole sillä, että henkilöyhtiöt eivät ole tuloverotuksessa erillisiä verovelvollisia. Tämän vuoksi on selvyyden vuoksi tarpeen, että 16 §:stä käy nimenomaisesti ilmi, että Suomessa yleisesti verovelvolliseen rinnastettaisiin suomalainen henkilöyhtiö.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Vaikutukset verotuloihin

Veroasteen korotuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden osalta on arvioitu verohallinnon ylläpitämään asunto-osakkeiden verotusarvolaskennan suorittavaan ASVA-järjestelmään sisältyvien osakehuoneistojen kauppätietojen perusteella. ASVA-järjestelmä kerää ja ylläpitää tietoja asunto-osakeyhtiöistä ja keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä niiden huoneistoista ja huoneistojen omistajista. Vuonna 2011 muiden kuin ensiasunnon verovapauden piiriin kuuluvien asunto-osakkeiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 9 942 miljoonaa euroa ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kauppahinta 488 miljoonaa euroa. Nykyisellä 1,6 prosentin verokannalla näistä osakeluovutuksista kertyisi veroa yhteensä 166,9 miljoonaa euroa. Verokannan korottaminen 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin eli 25

prosentilla lisäisi verokertymää laskennallisesti yhteensä vajaalla 42 miljoonalla eurolla.

Yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevan ehdotuksen vaikutuksia käytettyjen asuinhuoneistojen kauppajen osalta voidaan arvioida Verohallinnon ja Tilastokeskuksen tietojen perusteella, joita on käytettävissä ASVA-rekisteriin kuuluvien osakehuoneistojen vaihdannasta. Näiden tietojen mukaan vuonna 2011 tehdyissä muissa kuin ensiasunnon verovapauden piiriin kuuluvissa osakehuoneitokaupoissa yhtiölainaosuus oli muissa velkaosuus oli 782 miljoonaa euroa, mistä 2,0 prosentin varainsiirtovero olisi 15,6 miljoonaa euroa. Tiedoista puuttuu kuitenkin melko kattavasti asuinhuoneistojen uustuotanto, ainakin siltä osin kuin kyse on perustajaosakkaan myynnistä ennen kohteen valmistumista.

Asunto-osakeyhtiöiden uustuotannon osalta yhtiölainoja koskevan ehdotuksen vaikutus on arvioitu vuotta 2011 koskevien Tilastokeskuksen tietojen perusteella. Tilastokeskus on saanut kauppatiedot 8 554:sta vuonna 2011 toteutuneesta kaupasta. Niissä yhteenlaskettu kauppahinta oli 1 031 miljoonaa euroa ja yhteenlaskettu velkaosuus 664 miljoonaa euroa. Aineistoon sisältyy vain osa vuonna 2011 toteutuneista kaupoista. Ympäristöministeriön arvion mukaan vuonna 2012 valmistuisi noin 12 000 osakehuoneistoa. Jos näissä velkaosuus olisi keskimäärin sama kuin Tilastokeskuksen aineistossa, vuonna 2012 uusien asuinhuoneistojen velkaosuus olisi yhteensä noin 950 miljoonaa euroa, mistä 2,0 prosentin verokannan mukaan laskettu vero olisi vajaat 19 miljoonaa euroa.

Muutosten vaikutus asunto-osakkeiden luovutuksissa olisi edellä esitetyn mukaisesti yhteensä 76 miljoonaa euroa.

Käytettävissä ei ole vastaavia tietoja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista maksetuista kauppahinnoista tai niistä kertyvän varainsiirtoveron määrästä. Muutosten voidaan olettaa lisäävän verokertymää joillakin miljoonilla euroilla. Yhtiölainan lisäämisellä veropohjaan olisi vaikutusta lähinnä vain uustuotannossa.

Luovutuksensaajan kolmannelle tekemän suorituksen ja luovutuksensaajan vastattavakseen ottaman suoritusvelvoitteen lisääminen veron perusteeseen 20 §:n 1 momentin mukaisesti lisäisi verokertymä ei-

keskinäisten kiinteistöyhtiöiden samoin kuin niin sanottujen liikeosakkeiden luovutuksissa arviolta myös joillakin miljoonilla euroilla.

Jossain määrin verotuottoa lisäävä vaikutus olisi myös kotimaisia ja ulkomaisia holding-yhtiöitä koskevilla ehdotuksilla.

Kaikkiaan ehdotusten arvioidaan lisäävän varainsiirtoveron kertymää runsaalla 80 miljoonalla eurolla vuodessa. Veron suorittamisessa olevien viipeiden vuoksi lisäys ei kertyisi kokonaan vuoden 2013 aikana.

Ehdotusten voidaan myös olettaa jossain määrin aikaistavan vireillä olevia asunto- ja kiinteistöosakekauppoja ennen lain voimaantuloa, mikä lisäisi verokertymää vuoden 2012 aikana ja vähentäisi vuoden 2013 verokertymää.

Verokertymän lisäykseksi vuonna 2013 arvioidaan 80 miljoonaa euroa.

4.2 Vaikutukset asunnonostajille ja kiinteistömarkkinoille

Verohallinnon ASVA-järjestelmän tietojen perusteella muutosten arvioidaan lisäävän vanhojen asuinhuoneistojen kaupoissa asunnon ostajan varainsiirtoverokustannusta keskimäärin noin kolmanneksella, mistä verokannan korotuksen osuus olisi noin 95 prosenttia Vanhojen asuntojen kaupoissa yhtiölainausuus oli käytettävissä olevien tietojen mukaan keskimäärin noin 6 prosenttia. Tapaushkohtaisesti määrä voi olla huomattavasti suurempikin, esimerkiksi taloyhtiössä hiljattain toteutetusta putkiremontista johtuvien yhtiölainojen vuoksi.

Uustuotannossa asunnonostajan varainsiirtoverokustannus nousee yli kaksinkertaiseksi, jos yhtiölainausuudeksi oletetaan 40 prosenttia.

[täydennetään lausuntokierroksen jälkeen]

4.3 Vaikutukset verohallinnon toimintaan

Ehdotetuista muutoksista Verohallinnon kannalta merkittävin on veropohjan laajentaminen yhtiölainoihin. Arvioitaessa asiaa hallinnolliselta kannalta on keskeistä, että vanhojen huoneistojen kaupassa kaupantekotapahtuman pohjana on säännönmukaisesti muiden asiakirjojen ohella isännöitsijätodis-

tus, josta voidaan todeta ne osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat, jotka osakkaalla on oikeus maksaa lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena.

Kauppakirjat laaditaan säännönmukaisesti nykyisinkin tältä pohjalta, joten veron perustetta koskevan sääntelyn muuttuminen ei voine aiheuttaa mainittavia tulkintaongelmia veron suorittamisessa. Isännöitsijätodistuksesta ilmenevän yhtiövelan muuttuminen kaupantekoaikana sen lyhentämisen myötä otetaan säännönmukaisesti tällöin huomioon varsinaista ostajan rahamääräistä kauppahintaa sovittaessa. On huomattava, että valtaosa kaupoista, arviolta 70 – 80 prosenttia, tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksin, jolla on myös vastuu siitä, että vero suoritetaan oikeamääräisenä. Myyjän ja ostajan välisissä omatoimisissa kaupoissa ostajan on esitettävä varainsiirtoveroilmoituksen ohessa kauppakirja, jonka perusteella on valvottavissa veron suorittamisen oikeellisuus. Tarvittaessa Verohallinto voi tukeutua myös ASVA-rekisterin tietoihin, johon on kerätty tietoja myös huoneistojen ostohetken mukaisista yhtiölainoista. Ehdotetun muutoksen toteuttaminen ei siten tule käytännön tasolla edellyttämään verovelvollisilta tai kiinteistönvälittäjiltä mitään uusia selvityksiä, kuten isännöitsijätodistusta aikaisempaan nähden.

Kun kyse on liike-, tai toimitilojen kaupasta, valvonta tapahtuu varainsiirtoveroilmoituksen ohella esitettävän kauppakirjan ja siitä ilmenevien ehtojen perusteella. Jos yhtiön osakkaiden kesken on sovittu yhtiölainan vastuun jakautumisesta myös osakkaille, on luonnollista, että tällöin myös myyjän ja ostajan välisessä suhteessa sovitaan tämän vastuun siirtymisestä ostajalle. Verohallinnon valvonnallinen selvittelytarve kohdistuu siten edellä mainittuihin tilanteisiin. Kuten aiemmin on todettu, on kuitenkin poikkeuksellista, että tämän kaltaisia osakkeisiin kohdistuvia yhtiölainoja esiintyisi ei-keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jos ostaja sen sijaan kauppakirjan ehtojen mukaan maksaa kohdeyhtiön velan tai osan siitä tai ostaja ottaa velasta vastattavakseen, luetaan suoritus/suoritusvelvoite yleisen ehdotetun pääsäännön mukaan veron perusteseen.

5 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2013 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

6 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2013. Lakia sovellettaisiin

lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen. Luovutussopimus katsotaan tehdyksi silloin, kun se on allekirjoitettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

varainsiirtoverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan varainsiirtoverolain 16 §:n 1 ja 3 momentti ja 20 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 16 §:n 1 momentti laissa 232/2004, ja
lisätään 18 §:ään uusi 2 momentti ja 20 §:ään uusi 3—5 momentti, seuraavasti:

16 §

Luovutus ulkomaalaiselle

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike. Mitä tässä laissa säädetään yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaiseen henkilöyhtiöön.

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään. Sama koskee 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osakkeen luovutusta.

18 §

Ulkomainen arvopaperi

Vero on kuitenkin suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistö-

jen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike.

20 §

Verokanta ja veron peruste

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.

Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on

1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasial-

lisesti 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; tai

4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä on sovittu, osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouk-

sen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut.

Kun osake myydään rakentamisaikana, vero 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista lasketaan kuitenkin 1 momentissa tarkoitusta vastikkeesta lisättynä luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella yhtiön kaikista veloista silloin, kun luovutuksen kohde on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lakia sovelletaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen.

Laki**varainsiirtoverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan varainsiirtoverolain 16 §:n 1 ja 3 momentti ja 20 §:n 1 momentti, sellaisena kuin
 niistä on 16 §:n 1 momentti laissa 232/2004, ja
lisätään 18 §:ään uusi 2 momentti ja 20 §:ään uusi 3—5 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

16 §

16 §

*Luovutus ulkomaalaiselle**Luovutus ulkomaalaiselle*

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike.

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike. *Mitä tässä laissa säädetään yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaiseen henkilöyhtiöön.*

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään.

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään. *Sama koskee 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osakkeen luovutusta.*

20 §

20 §

*Verokanta ja veron peruste**Verokanta ja veron peruste*

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

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.*

Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, jos luovu-

tuksen kohteena on

1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun 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; tai

4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä on sovittu, osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut.

Kun osake myydään rakentamisaikana, vero 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista lasketaan kuitenkin 1 momentissa tarkoitettusta vastikkeesta lisättynä luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella silloin, kun luovutuksen kohde on valmistunut ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lakia sovelletaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen.