

Valtiovarainministeriölle

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verosääntelyksi

1 Lähtökohtaisia huomioita esitysluonnoksen taustasta ja tavoitteista

Harvainomisteisten kiinteistörahastojen läpivirtaavuutta koskeva esitysluonnos liittyy laajempaan kysymykseen siitä, miten sijoitusrahastoja ja niiden osuudenomistajia tulisi verottaa rahaston kautta kertyvistä tuloista. Suomessa rahastojen ja niiden osuudenomistajien verotus on perustunut vuodesta 1987 alkaen tulon yhdenkertaiseen verotukseen osuudenomistajan tulona. Yhdenkertainen verotus on keskeinen syy sille, miksi sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja pidetään Suomessa verovapaita. On varsin yllättävää, että tätä verovapauden taustasyitä ei tuoda esitysluonnoksessa selkeästi esille¹. Esitysluonnoksessa tuodaan kuitenkin esiin muut verovapauden taustalla olleet syyt: menettelyn yksinkertaisuus ja selkeys sekä rahastosijoituksen ja suoran sijoituksen saattaminen mahdollisimman samaan asemaan. Viimeksi mainittuun liittyy myös se, että rahasto kautta kertyvien tulojen pitää olla yhdenkertaisen verotuksen piirissä.

Rahaston verovapaus ei kuitenkaan tosiasiallisesti aseta rahastosijoitusta ja suoraa sijoitusta samaan asemaan, koska rahaston erillinen verovelvollisuus muuttaa rahaston kautta saatavan tulon tulotyyppiä, jaksotumista ja kohdistumista. Ensinnäkin rahaston kautta kertyvät osinkotulot, korkotulot, vuokratulot, metsätalouden tulot ja luovutusvoitot sekä muut tulot muuntuvat osuudenomistajan verotuksessa rahastolta saaduksi vuotuisiksi tuotoksi² ja rahasto-osuuden luovutuksesta saaduksi voitoksi. Toiseksi rahaston kautta saadun tulon verotus lykkääntyy siihen hetkeen saakka, kunnes rahasto jakaa osuuden omistajalleen vuotuista tuottoa tai osuudenomistaja luovuttaa osuutensa vastikkeellisesti (tyypillisesti rahasto lunastaa osuuden). Kolmanneksi rahaston tuloistaan ulkomaille maksamat verot jäävät hyvittämättä osuudenomistajalla, koska kysymys ei ole osuudenomistajan maksamasta ulkomaisesta verosta.

Rahaston kautta saatavien tulojen muuntuminen rahaston vuotuisiksi tuotoksi tai osuuden luovutusvoitoksi on Suomen verotusvallan kannalta erityinen ongelma silloin, kun rahasto tekee sijoituksia Suomeen ja rahaston osuudenomistajat ovat rajoitetusti verovelvollisia. Nykyisin voimassa olevien tuloverolain säännösten perusteella rahasto-osuuden luovutuksesta saatu tulo ei ole Suomesta saatua tuloa, joten siitä saatua tuloa ei voida verottaa Suomessa rajoitetusti verovelvollisen tulona. Oikeustila on mahdollisesti muuttumassa ensivuoden alusta, jos valmisteilla oleva TVL 10 §:n 10 a kohta lisätään tuloverolakiin. Tällöin rahasto-osuuden luovutuksesta saatu voitto olisi Suomesta saatua tuloa, jos rahaston varoista suoraan tai välillisesti yli puolet kertyy Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta. Tämä muutos laajentaisi Suomen verotusoikeutta kuitenkin vain verosopimuksettomissa tilanteissa ja niissä tilanteissa, joissa verosopimus sallii tällaisen osuuden luovutuksesta saadun voiton verotuksen Suomessa³. Ulkomaisen rahaston jakama vuotuinen tuotto ei ole

¹ Asia todetaan kuitenkin esitysluonnoksen sivuilla 19 siten, että unionin tuomioistuimien tulisi tulkinnut asiaa näin. Asia ilmenee kuitenkin sijoitusrahastolakia koskevasta hallituksen esityksestä. Ks. HE 238/1986, s. 9. Ks. myös HE 304/2018, s. 40. Suomi totesi verovapauden tavoitteeksi yhdenkertaisen verotuksen myös asioissa C-342/20, A SCPI, tuomion k. 71 ja C-480/19, E, tuomion k. 50.

² Seuraavassa kotimaisten ja ulkomaisten sijoitusrahastojen jakamasta tuotosta eli voitto-osuudesta käytetään sijoitusrahastolain (22.2.2019/213, SRL) 10:3:n mukaista termiä ”vuotuinen tuotto” riippumatta siitä, missä oikeudellisessa muodossa rahasto on perustettu.

³ Tällainen verosopimus Suomella on ainakin pohjoismaiden, Espanjan, Irlannin, Ison-Britannian, Kyproksen, Maltan, Saksan ja Venäjän kanssa. Tosin edellä mainituissa verosopimuksissa on eroja sen suhteen, millaisten luovutusten verotuksen ne sallivat Suomessa. Verosopimusten uudistamisen yhteydessä olisi perusteltua, että Suomi pyrkisi ottamaan verosopimuksiin nykyistä laajemmin nykyisen OECD:n mallisopimuksen mukaiset määräykset, jotka antaisivat Suomelle oikeuden verottaa valmisteilla olevan TVL 10 §:n 10 a kohdan mukaiset luovutusvoitot. Esimerkiksi Suomen ja

Suomesta saatua tuloa⁴. Sen sijaan kotimaisen rahaston jakama vuotuinen tuotto on TVL 10 §:n 9 kohdan perusteella Suomesta saatua tuloa, jonka verotuksen verosopimukset kuitenkin yleensä estävät Suomessa⁵.

Edellä esitetyn vuoksi esimerkiksi rahaston Suomessa olevasta kiinteistöstä suoraan tai keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta saama vuokratulo sekä kiinteistön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeen luovutuksesta saama voitto jäävät usein kokonaan Suomen verotusvallan ulkopuolelle, jos rahaston osuudenomistaja ei asu Suomessa. Sama koskee rahaston varoihin kuuluvien Suomessa kiinteää omaisuutta omistavien tavallisten kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta saatua voittoa ja tällaisten osakkeiden perusteella saatua osinkotuloa. Jos osuudenomistaja olisi saanut vastaavat tulot suorien sijoitusten perusteella, näistä sijoituksista kertyneet tulot voitaisiin monissa tapauksissa verottaa Suomessa tavallisten kiinteistöyhtiöiden osakkeista saatuja luovutusvoittoja lukuun ottamatta. Lisäksi kansallinen verolainsäädäntö ja verosopimukset rajoittaisivat Suomen oikeutta verottaa täältä saatuja osinkotuloja.

Rahastojen verovapaus on rajattu koskemaan TVL 20 a §:n sanamuodon mukaan kotimaisia sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja sekä niihin rinnastuvia ulkomaisia sopimusperusteisia rahastoja. Pääomien vapaan liikkuvuuden vuoksi säännöstä on kuitenkin tulkittava asiassa C-342/20, A SCPI, annetun tuomion vuoksi huomattavasti sanamuotoaan laajemmin. Verovapaus koskee ulkomaisia sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta, jos niitä pidetään sijoittautumisvaltiossaan verovapaina tai läpivirtaavina rahaston kautta kertyvien tulojen yhdenkertaisen verotuksen varmistamiseksi ja ne muuten täyttävät TVL 20 a §:n mukaiset verovapauden edellytykset⁶. Siten edellä kuvatut Suomen verotusvallan ongelmat koskevat laajasti kotimaisten ja ulkomaisten sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen kautta Suomesta kertyviä tuloja. Suomen verotusvallan turvaamiseksi rahastojen ja niiden osuuden omistajien verokohtelua on syytä muuttaa. Tässä mielessä esitysluonnokset tavoitteet ovat kannatettavia. Lisäksi rahastojen verokohtelua koskevaa TVL 20 a §:ää on syytä muuttaa siksi, että se on nykyisessä muodossaan ristiriidassa pääomien vapaan liikkuvuuden kanssa⁷.

Pidän ongelmallisena sitä, että sijoitusrahastojen ja niiden osuudenomistajien verokohtelua ei ole tarkoitus tarkastella tässä yhteydessä kokonaisuutena, vaan rahastojen verokohtelun ongelmia pyritään korjaamaan pistemäisellä, vain tiettyjä kiinteistöihin sijoittavia erikoissijoitusrahastoja koskevalla muutoksella. Ehdotetun sääntelyn piiriin kuuluisi esitysluonnoksen perusteella vain pieni osa kaikista rahastojen kautta Suomeen tehtävistä kiinteistösijoituksista. Ehdotetun sääntelyn pistemäisyys tekee siitä alttiin sijoitusrakenteiden muutoksille, joilla läpivirtaavuus ja siihen liittyvä huomattava hallinnollinen taakka pyritään välttämään. Siten ehdotetun sääntelyn tosiasiallinen fiskaalinen merkitys saattaa jäädä arvioituakin vähäisemmäksi, mikä tuodaan esiin myös esitysluonnoksessa. Näkisin perustelluksi sen, että kaikkien rahastojen verokohtelua koskevaa sääntelyä tarkasteltaisiin mahdollisimman pian kokonaisuutena ja myös mahdollista harvainomisteisia rahastoja koskevan sääntelyn käyttöönottoa arvioitaisiin vasta tässä yhteydessä osana laajempaa uudistusta.

Rajat ylittävien rahastosijoitusten verokohtelun ongelmien poistaminen yksinomaan kansallisilla toimilla on haastavaa. Tämän vuoksi olisi perusteltua, että EU:ssa rahastojen ja niiden osuudenomistajien rajat ylittäviä tilanteita koskeva verosääntely harmonisoitaisiin. Tämä lienee ainoa järkevä tapa toteuttaa rahaston tuottojen kitkaton yhdenkertainen verotus rajat ylittävissä tilanteissa siten, että samalla turvataan riittävän

Luxemburgin ja muiden rahastojen tyyppisten sijoittautumisvaltioiden kanssa verosopimuksen uudistamisessa kannattaisi edetä aktiivisesti.

⁴ Estettä ei olisi sille, että ulkomaisen rahaston jakama vuotuinen tuotto säädettäisiin Suomesta saaduksi tuloksi, jos rahaston varat koostuvat Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta. Käytännössä verotuksen toteuttaminen voisi kuitenkin olla hankalaa ja suurin osa verosopimuksista estäisi tuoton verotuksen Suomessa.

⁵ Poikkeuksena ovat verosopimukset, joiden ns. kaatoartiklat antavat lähdevaltiolle verotusoikeuden.

⁶ Tästä tarkemmin ks. *Nykänen, Pekka*: Ulkomaisen sijoitusrahaston verokohtelu ja EU-oikeus (C-342/20, A SCPI), *Verotus* 3/2022, s. 276–279.

⁷ Tämä seikka tuodaan esiin esitysluonnoksen sivulla 34.

tasapuolisesti rahaston sijoittautumisvaltion, sijoitustuottojen lähdevaltion ja osuudenomistajan asuinvaltion verotusoikeus rahaston kautta kertyvään tuloon.

Läpivirtaavuus on sijoitusmuotoneutraali tapa verottaa rahastosijoituksia, koska rahaston kautta kertyvät tulot verotetaan osuudenomistajalla kuten vastaavat suorien sijoitusten tuotot ilman lykkääntymisvaikutusta. Rahaston rajoitetusti verovelvolliset osuudenomistajat eivät voisi myöskään hyödyntää sitä, että rahastolle Suomesta kertyneet tulot muuntuvat rahaston vuotuiseksi tuotoksi tai osuuden luovutusvoitoksi, jotka jäävät usein Suomen verotusvallan ulkopuolelle. Läpivirtaavuus poistaisi myös rahastojen verotukseen liittyvät EU-oikeudelliset ongelmat, jos rajoitetusti verovelvollista verotetaan rahaston kautta saamistaan tuloista kuten yleisesti verovelvollista. Näin läpivirtaavuus olisi periaatteessa ideaali malli rahastojen ja niiden osuudenomistajien verotuksen toteuttamiseksi. Läpivirtausmallin ongelmana on kuitenkin hallinnollinen monimutkaisuus, minkä vuoksi läpivirtaavuuden toteuttaminen on vaikeaa ja laajasti omistettujen rahastojen kohdalla äärimmäisen haasteellista.

Säätelyn monimutkaisuus on yhteinen piirre kaikille viimeaikaisille lainsäädäntömuutosehdotuksille, joiden tavoitteena on tiivistää Suomen veropohjaa. Monien näiden uudistusten todennäköinen verovaikutus tulee olemaan suhteellisen vähäinen, ja niistä aiheutuvat kustannukset verrattuna verotuloon ovat todennäköisesti huomattavia niin Verohallinnolle kuin verovelvollisille. Vaikka veropohjan turvaamisen tulee olla verolainsäädännön kehittämisessä tärkeässä roolissa, on verojärjestelmän selkeys, riittävä yksikertaisuus ja hallinnollinen tehokkuus sellaisia hyvän verojärjestelmän piirteitä, joista on myös syytä pitää kiinni.

2 Yleisiä huomioita esitysluonnoksesta

Esitysluonnoksessa on erinomainen kuvaus Suomen kiinteistömarkkinoista ja rahastojen asemasta tällä markkinalla sekä erilaisista rakenteita, joiden kautta kiinteistösijoituksia tehdään. Esitysluonnoksessa kuvataan myös erittäin onnistuneesti esityksen taustaa ja tavoitteita sekä asiaa koskevaa unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä.

On selvää, että näin monimutkaisen ja aiemmista säätelymalleista poikkeavan kokonaisuuden kaikkia yksityiskohtia ei ole voitu tai huomattu ottaa valmistelussa huomioon. Huolellisesta työstä huolimatta erityisesti esitysluonnoksen mukaiset säännökset ja niiden perustelut vaativat vielä huomattavaa jatkovalmistelua ennen mahdollisen varsinaisen hallituksen esityksen antamista. Muun muassa rahaston kautta saadun tulo verotusta koskevat osat esitysluonnoksessa jäävät varsin epämääräisiksi. Esitysluonnoksen puutteena pidän vaihtoehtoisten ratkaisumallien ja myös ulkomaisten läpivirtausmallien hyvin suppeaa kuvaamista. Jatkovalmistelussa olisi tärkeää selvittää, miten ulkomaisissa läpivirtausmalleissa rahaston tulot tosiasiallisesti verotetaan osuudenomistajien tulona ja miten tämä otetaan huomioon rahaston jakaman voiton ja rahasto-osuuden luovutuksesta saadun voiton verokohtelussa. Myös rahaston tappioiden verokohtelusta olisi hyvä saada ulkomaisia vertailukohtia.

3 Läpivirtaavuuden piiriin kuuluvat rahastot

Läpivirtaavat rahastot on määritelty esitysluonnoksen mukaisessa TVL 19 a §:ssä kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston käsitteen avulla. Käsittemäärittely on TVL 19 a.4 §:ssä, jossa viitataan AIFM-lain 2:1.2:ssa tarkoitettuun erikoissijoitusrahastoon ja sitä vastaavaan ulkomaiseen erikoissijoitusrahastoon. Säännöksen sanamuoto jättää hieman epäselväksi sen, tuleeko ulkomaisen rahaston olla sopimusperusteinen rahasto, jotta se voidaan rinnastaa säännöstä sovellettaessa kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon. Säännöksessä ei mainita sanaa sopimusperusteinen (vrt. TVL 20 a §), joten TVL 19 a §:ää pitänee soveltaa myös muihin ulkomaisiin rahastoihin kuin vain sopimusperusteisiin rahastoihin. Myös esitysluonnoksen perusteluista (s. 36) on pääteltävissä, että läpivirtaavuus koskisi kaikkia sellaisia ulkomaisia erikoissijoitusrahastoja,

jotka rinnastetaan TVL 20 a §:n sanamuodon tai siitä tehtyjen tulkintojen mukaan kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon. Läpivirtaavuuden soveltamisala suhteessa ulkomaisiin rahastoihin olisi hyvä tuoda selkeämmin esiin perusteluissa ja samalla olisi hyvä arvioida paremmin TVL 20 a §:n nykyistä soveltamisalaa.

Läpivirtaavuuden soveltamisala rajautuu esitysluonnoksen perustelujen (s. 36) mukaan vain sellaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotukseen, jotka voimassa olevan TVL 20 a §:n nojalla on vapautettu tuloverosta. Tämä seikka ei suoraan ilmene TVL 19 a §:stä, johon olisi hyvä lisätä viittaus TVL 20 a §:n soveltamisalaan kuuluviin rahastoihin.

Läpivirtaavuuden soveltamisalaa ei ole kytketty siihen, sijoittaako erikoissijoitusrahasto varojaan Suomessa vai muualla olevaan kiinteään omaisuuteen. Olennaista on, että rahasto sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin. Läpivirtaavuuden soveltaminen kaikkiin varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin sijoittaviin rahastoihin johtaa siihen, että esimerkiksi ulkomainen tai kotimainen rahasto, joka sijoittaa varansa yksinomaan Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin, on Suomessa läpivirtaava. Läpivirtaavuuden tavoitteiden kannalta TVL 19 a §:n soveltamisala vaikuttaa turhan laajalta varsinkin, kun tätä soveltamisalan rajausta ei esitysluonnoksessa perustella. Esitysluonnoksen mukainen läpivirtaavuuden soveltaminen kaikkiin kiinteistörahastoihin on kuitenkin EU-oikeuden kannalta perusteltu. Läpivirtaavuuden rajaaminen rahaston sijoittautumisvaltion, sijoitusten kohdevaltion tai rahaston osuudenomistajien asuinvaltion perusteella voisi johtaa kansallisen ja rajat ylittävän tilanteen erilaiseen verokohteluun. Tämä puolestaan johtaisi väistämättä pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitukseen.

4 Ulkomaisen erikoissijoitusrahaston osittainen läpivirtaavuus – EU-oikeudellinen ongelma

Läpivirtaavuus koskisi lähtökohtaisesti kotimaisten kiinteistörahastojen kaikkia tuloja ja ulkomaiden rahastojen Suomesta saamia tuloja. Esitysluonnoksen TVL 19 a.4 §:n mukaan läpivirtaavuus ei kuitenkaan koskisi ulkomaiden kiinteistörahastojen tuloja, jotka eivät ole Suomesta saatuja. Tätä rajausta perusteellaan sillä, että kysymys on teknisesti yksinkertaisesta vaihtoehdosta erityisesti niissä tilanteissa, joissa suomalainen sijoittaja on osuudenomistajana ulkomaisessa rahastossa, joka saa tuloa ulkomailta. Lisäksi esitysluonnoksen mukaan Suomen verotusvallan toteutumisen kannalta läpivirtausmallin ulottaminen Suomessa yleisesti verovelvollisen sijoittajan ulkomaisiin rahasto-omistuksiin ei olisi tarkoituksenmukaista tilanteissa, joissa rahasto saa tuloa ulkomailta. Rajausta perusteellaan myös tietojen saatavuutta koskevilla ongelmilla.

Rajaus tekee sääntelystä hyvin hankalan tuntuisen, koska vain osa tulosta virtaisi suoraan osuudenomistajille. Tämä edellyttäisi, että osa rahaston tulosta verotettaisiin suoraan osuudenomistajan tulona ja osa vuotuisena tuottona tai luovutusvoittona. Yksinkertaisuus puoltaisi nimenomaan toisen suuntaista ratkaisua, jossa kaikki ulkomaisenkin rahaston tulot virtaisivat verotettaviksi osuudenomistajille. Osittainen läpivirtaavuus on ongelma muun muassa läpivirtaavan tulon ja vuotuisen tuoton erilaisen jaksottumisen takia. Ongelmia aiheutunee myös siitä, miten rahaston menot otetaan huomioon verotuksessa, kun vain osa sen tuloista virtaa suoraan osuudenomistajalle.

Rajauksen suurin ongelma on kuitenkin se, että siitä aiheutuu kaksinkertainen pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus. Ensinnäkin se tekee yleisesti verovelvollisen sijoitukset ulkomaisiin rahastoihin epäedullisemmiksi kuin kotimaisiin rahastoihin. Lisäksi rajoitus kohtelee rahaston kautta ulkomaisiin kohteisiin tehtyjä sijoituksia epäedullisemmin kuin vastaavia kotimaisen rahaston kautta ulkomaisiin kohteisiin tehtyjä sijoituksia.

Esimerkki: Ulkomainen ja kotimainen kiinteistösijoitusrahasto tekevät sijoituksen kotimaisen tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeisiin, joka omistaa Suomessa olevia kiinteistöjä. Kyseiset rahastot tekevät vastaavat sijoitukset myös ulkomaisiin kiinteistöihin ulkomaisen tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön kautta. Yhtiöt jakavat osinkoa. Kummankin yhtiön jakamasta osingosta olisi luonnollisen henkilön suoraan saamina 25 %

pääomatuloa ja 75 % verovapaata tuloa, jos osingon määrä ei ylitä 8 % yhtiön osakkeiden matemaattisesta arvosta⁸. Kummallakin rahastolla on Suomessa asuva osuudenomistaja A ja kumpaankin rahastoa pidetään Suomessa läpivirtaavana. Tosin ulkomaisen rahaston muut kuin Suomesta saamat tulot eli ulkomaiselta yhtiöltä saamat osingot eivät ole läpivirtauksen piirissä.

Kotimaisen rahaston ulkomaiselta ja kotimaiselta yhtiöltä saama osinko virtaa osuudenomistaja A:lle, jolla vain 25 % osingosta on pääomatuloa. Sama koskee ulkomaisen rahaston kotimaiselta yhtiöltä saamaa osinkoa. Sen sijaan ulkomaisen rahaston ulkomailta saama osinko ei virtaa A:lla verotettavaksi, vaan se tulee verotettavaksi osana rahaston jakamaa vuotuista tuottoa tai osana luovutusvoittoa, jotka ovat koko määräänsä veronalaista pääomatuloa.

Edellä kuvatussa tilanteessa sijoitukset kotimaiseen ja ulkomaiseen rahastoon ovat objektiivisesti samassa asemassa, koska Suomi käyttää verotusoikeutta kummankin rahaston kautta kertyviin tuloihin. Tälle rajoitukselle on käsittääkseni mahdotonta osoittaa hyväksyttävää oikeuttamisperustetta. Siten pidän selvänä, että läpivirtaavuutta on sovellettava kaikkiin samat edellytykset täyttäviin kiinteistörahastoihin riippumatta siitä, onko niiden sijoitukset tehty kotimaisiin vai ulkomaisiin kohteisiin.

5 Rahastojen rahastot

Esitysluonnoksen mukaisen TVL 19 a.5 §:n läpivirtaavuus koskisi myös rahastojen rahastoja, joissa TVL 19 a §:n soveltamisalaan kuuluvan rahaston tulot muodostuvat osaksi tai kokonaan toisen TVL 19 a §:n soveltamisalaan kuuluvan rahaston kautta saatavasta tulosta. Kysymys on selventävästä säännöksestä, koska tämä olisi selvää jo TVL 19 a.1 §:n perusteella. Esitysluonnoksen perustelujen (s. 39) mukaan omistusketjussa alimpana olevan rahaston tuloista se osa, joka vastaa ylimpänä omistusketjussa olevan omistususuutta alimpana olevasta rahastosta, virtaa suoraan ylimpänä olevan rahaston osuudenomistajille. Näissä tilanteissa tulojen kohdistaminen osuudenomistajien tuloksi saattaa olla äärimmäisen hankalaa. Sääntely kuitenkin vastaa esitysluonnoksen yleisiä tavoitteita.

6 Osuudenomistajien määrän muutokset

Esitysluonnos sisältää säännökset (TVL 19 a.7 §) niitä tilanteita varten, joissa rahaston osuudenomistajien lukumäärä on sen toiminnan aloittamisen yhteydessä enintään vuoden ajan alle 30 tai osuudenomistajien lukumäärä alenee tilapäisesti alle 30 osuudenomistajaan. Esitysluonnoksessa ei ole otettu kantaa siihen, miten rahastoa kohdeltaisiin verotuksessa, jos sen osuudenomistajien lukumäärä nousee 30:een tai tämä suuremmaksi. Tästä olisi syytä ottaa säännökset lakiin. Ilmeisesti rahasto siirtyisi tällöin takaisin TVL 20 a §:n soveltamisalaan, mikä mahdollistaa osuudenomistajien määrää kasvattamalla läpivirtaavuuden välttämisen.

7 Osuudenomistajan verotus

7.1 Osuudenomistajalle läpivirtaavien tulojen ja menojen kohdistaminen

Osuudenomistajien osuudet rahaston tuloista määräytyisivät TVL 19 a.1 §:n perusteella niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on erikoissijoitusrahaston tuloon. Esitysluonnoksen perusteluissa (s. 58) tätä tarkennetaan siten, että osuudenomistajan osuus määräytyisi rahaston perustamisasiakirjojen tai muiden vastaavien rahaston toimintaa sääntelevien asiakirjojen tai muiden sopimusten perusteella, joissa rahaston tuotonjaossa sovellettavista periaatteista on sovittu. Tämän perusteella tulon jakaminen osuudenomistajille ei vaikuta

⁸ Oletuksena on, että ulkomailta saatua osinkoon sovelletaan TVL 33 c §:n 1 tai 2 momentin säännöksiä. Ulkomainen yhtiö voi olla esimerkiksi emo-tytäryhtiödirektiivin mukainen yhtiö.

kovinkaan selvältä. Epäselväksi jää myös se, miten verotuksessa toimitaan tilanteessa, jossa osuudenomistaja on vaihtunut kesken verovuoden. Jaetaanko rahaston tulot ja menot tässä tapauksessa osuudenomistajien kesken, vai kohdistetaanko läpivirtaavan tulon verotus vain siihen osuudenomistajaan, joka on omistanut osuuden verovuoden päättyessä?

7.2 Osuudenomistajalle läpivirtaavat menot

Esitysluonnoksen mukaisen TVL 19 a.1 §:n perusteella rahaston tulot ja menot jaksotettaisiin osuudenomistajan verotuksessa elinkeinoverolain säännösten perusteella. Siten esimerkiksi rahaston kautta kertyvät korkotulot jaksotetaan osuudenomistajana olevan luonnollisen henkilön verotuksessa suoriteperiaatteella koron todellisesta maksuajankohdasta riippumatta. Tämä on perusteltu ratkaisu, jotta tulojen ja menojen kohdistaminen ja jaksottaminen osuudenomistajille pysyy hallittavana. Lisäksi poistot tehtäisiin samalla tavalla kaikilla verovelvollisilla siten kuin rahasto tekisi poistot omassa verotuksessaan elinkeinoverolain sallimien enimmäismäärien mukaisesti. Tämäkin on edellä mainitusta syystä perusteltu ratkaisu, vaikka tämäkään ei johda puhtaaseen läpivirtavuuteen.

Esitysluonnoksessa otetaan kantaa siihen, miten rahaston varat arvostetaan silloin, kun rahasto tulee läpivirtavuuden piiriin. Asiaa koskevan siirtymäsäännöksen mukaan omaisuuden hankintamenon verotuksessa poistamattomaksi määräksi katsottaisiin EVL 14 §:n mukaisesti laskettu hankintameno. Kyseisen säännöksen mukaan hankintamenona pidetään hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta johtuneiden välittömien menojen määrä. Hankintamenoon luetaan lisäksi KPL 4:5:n tai KPL 7 a:1:ssä tarkoitettujen kansainvälisten tilinpäätösstandardien nojalla hyödykkeen hankintamenoon kirjanpidossa luetut välilliset menot ja korkomenot. Tämä johtaa siihen, että omaisuus arvostetaan pääsääntöisesti alkuperäiseen hankintamenoonsa. Hankintamenoon luettaneen myös hankinnan jälkeiset perusparannusmenot, vaikka tätä ei tuoda esiin esitysluonnoksessa.

Ehdotettu siirtymäsäännös on varsin edullinen osuudenomistajan kannalta, koska hankintamenosta ei tehtäisi laskennallisia poistoja, vaikka esimerkiksi rahaston vuosia omistama rakennus onkin kerryttänyt jo pitkään tuloa ja rakennuksen hankintamenosta olisi tehty verotuksessa poistoja, jos rahasto olisi ollut jo aiemmin velvollinen maksamaan tulostaan veroa tai rahastoa olisi jo aiemmin pidetty läpivirtaavana. Menettely on kuitenkin perusteltavissa siirtymävaiheen riittävän yksinkertaisella toteuttamisella.

Siirtymäsäännöksen sanamuoto on kuitenkin ristiriidassa esitysluonnoksen säännöskohtaisissa perusteluissa sivulla 60 esitetyn kanssa. Säännöskohtaisten perusteluiden mukaan rahaston varat arvotettaisiin verovuoden 2023 viimeisimmältä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen mukaiseen kirjanpitoarvoon. Tämä johtaisi perusteettomasti siihen, että kirjanpidossa tehdyt arvonorotukset otettaisiin huomioon omaisuuden arvostamisessa, kuten myös esitysluonnoksen sivulla 41 todetaan. Sivulla 41 todetaan kuitenkin siirtymäsäännöksen sisältöä vastaavat perustelut, joten myös esitysluonnoksen perusteluissa on sisäinen ristiriita.

Ehdotetun TVL 19 a.2 §:n mukaan osuudenomistajan tuloksi luettua läpivirtaavaa tuloa vastaan voidaan vähentää kyseiseen tuloon kohdistuvat rahaston menot. Perusteluissa (s. 39) tätä tarkennetaan siten, että vähennyskelpoista on osuudenomistajalla veronalaiseen tuloon kohdistuvat menot. Rahaston tulee tämän vuoksi määrittää tarkasti se, mihin tulotyyppiin mikäkin menoerä kohdistuu. On mahdollista, että eri osuudenomistajilla rahaston kautta virtaavien tulojen veronalaisuudessa on eroja, jotka vaikuttavat näihin tuloihin kohdistuvien tulonhankkimismenojen ja korkomenojen vähennyskelpoisuuteen. Lisäksi rahastolla voi on yleisiä hallintomenoja, jotka pitänee kohdistaa eri tuloille niiden määrän perusteella.

Tuloverolain 19 a.2 §:ssä todetaan lisäksi, että osuudenomistajan verotuksessa vähennetään osuudenomistajan osuutta vastaava osuus erikoissijoitusrahaston menoista, joka olisi ollut vähennyskelpoista, jos menot olisi vähennetty erikoissijoitusrahaston tasolla elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968)

mukaan laskettuna. Epäselväksi jää, tarkoittaako tämä sitä, että menojen vähennyskelpoisuus osuudenomistajan verotuksessa määräytyisi sen mukaan, saisiko rahasto vähentää ne omassa verotuksessaan. Säännöskohtaisten perustelujen (s. 59) mukaan näin olisi. Tämä johtaisi esimerkiksi yleishyödyllisellä yhteisöllä erikoiseen tilanteeseen, jossa sen rahaston kautta saama tulo olisi kiinteistötuloja lukuun ottamatta verovaapa, mutta yhteisö saisi vähentää verovapaisiin tuloihin kohdistuvia menoja. Tällainen olisi puolestaan ristiriidassa momentin ensimmäisen virkkeen kanssa. Asiaa koskevia säännöksiä ja niiden perusteluja on syytä tarkentaa.

7.3 Läpivirtaavien tulojen verotus osuudenomistajalla

Osuudenomistajan verotusta koskevat esitysluonnoksen mukaiset säännökset ovat suhteellisen suppeat. Tämä on sikäli perusteltua, että osuudenomistajan osuuteen rahaston tuloista ja menoista sovellettaisiin läh-
tökohtaisesti kaikkia niitä säännöksiä, joita olisi sovellettu, jos verovelvollinen olisi itse saanut tulot vastaavat tai suorittanut vastaavat menot itse. Näin asiasta ei tarvita tarkkoja erityissäännöksiä. Hallituksen esityksen perusteluissa voisi tuoda kuitenkin huomattavasti tarkemmin esiin jo selvyiden vuoksi sen, miten erilaisia läpivirtaavan rahaston kautta saatuja tuloja verotettaisiin osuudenomistajalla. Tyypillisimmät kiinteistörahaston kautta saatavat tulot olisivat vuokratuloja, osinkotuloja sekä kiinteistöistä ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista ja osuuksista saatavia luovutusvoittoja. Rahaston kautta voisi kertyä myös esimerkiksi toisen erikoissijoitusrahaston kautta kertyvää vuotuista tuottoa, rahasto-osuuden luovutuksesta saatua voittoa, korkotuloja, metsätalouden tuloa, tulo-osuus elinkeinoyhtymästä ja osuus yhteismetsän tulosta.

Osuudenomistajan verotuksessa on otettava huomioon se, kuuluuko tulo osuudenomistajalla henkilökohtaiseen tulolähteeseen (muun toiminnan tulolähteeseen) vai elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Luonnollisella henkilöllä läpivirtaavan rahaston kautta saadut osinkotulot tulee puolestaan jakaa ansio- ja pääomatuloksi. Viimeksi mainittu koskee myös luonnollisen henkilön osuutta elinkeinoyhtymän tuloon. Luonnollisella henkilöllä luovutusvoitot lasketaan joko siten, että luovutushinnasta vähennetään luovutushinta ja voiton hankkimisesta olleet menot tai hankintameno-olettama, jos tämä on verovelvollisen kannalta edullista. Hankintameno-olettaman soveltaminen edellyttää tietoa siitä, milloin rahasto on hankkinut luovutetun omaisuuden⁹. Osinkojen ja yhtymäosuuden verotuksessa merkityksellistä on myös osakkeen matemaattinen arvo ja osakkaan osuus yhtymän nettovarallisuudesta. Siten rahaston osuudenomistajan saaman tulon laskeminen voi muodostua hyvin monimutkaiseksi ja kaikkien tulon laskemista varten tarvittavien tietojen saaminen ei ole välttämättä yksinkertaista.

Esitysluonnoksessa ei oteta selkeästi kantaa siihen, miten läpivirtaavan rahaston tuloistaan ulkomaille maksamia veroja tulisi kohdella verotuksessa. Tosin sivulla 49 todetaan, että jos kotimaista kiinteistövarallisuuden sijoittavaa harvainomisteista erikoissijoitusrahastoa kohdeltaisiin myös ulkomaille läpivirtaavasti, jolloin osuudenomistajalta ulkomaille perittävä vero voisi tulla helpommin hyvitettyksi osuudenomistajan verotuksessa Suomessa. Läpivirtaavassa mallissa olisi perusteltua, että rahaston muualta kuin Suomesta saamasta tulosta ulkomaille maksama vero voitaisiin hyvittää rahaston Suomessa asuvan osuudenomistajan verotuksessa. Hyvityskelpoista olisi luonnollisesti vain se osuus rahaston maksamasta verosta, joka vastaa osuudenomistajan osuutta rahaston tulosta. Tämä vastaisi sitä, miten elinkeinoyhtymän ulkomaille maksat verot otetaan huomioon yhtymän osakkaan verotuksessa¹⁰.

⁹ Tosin ongelmaksi muodostuu se, lasketaanko hankintameno-olettaman laskemiseksi tarvittava omistusaika alkaneeksi aikaisintaan siitä, kun rahasto on hankkinut omaisuuden vai siitä, kun osuudenomistaja on tullut osakkaaksi rahastoon.

¹⁰ Ks. HE 207/1992 vp, s. 1–2 ja *Toivonen, Annika*: Ulkomaisen veron hyvityskelpoisuus, Verotus-lehden väitöskirja-artikkeli, <https://verotus-lehti.fi/vaitoskirja-artikkelit/68-ulkomaisen-veron-hyvityskelpoisuus>, s. 14–15.

Esitysluonnoksen mukaisessa TVL 53 c § on eräitä osuudenomistajan verotusta koskevia erityyssäännöksiä, joiden merkitys ja soveltaminen ei vaikuta kovin selkeältä.

Tuloverolain 53 c.1 §:n sanamuodon mukaan osuudenomistajan saama voitto-osuus tai muu voitonjako olisi osuudenomistajan veroalaista tuloa vain siltä osin kuin se ylittää määrän, joka luettu tämän osuudenomistajan *veronalaiseksi* tuloksi 19 a §:n nojalla. Sanamuodon mukainen tulkinta johtaisi siihen, että rahaston kautta osuudenomistajalle virrannut tulo vähennettäisiin rahaston tosiasiallisesti jakamasta voitto-osuudesta (vuotuisesta tuotosta), vain jos läpivirrannutta tuloa olisi pidetty osuudenomistajalla veroalaisena tulona. Läpivirtaava tulo voi olla osuudenomistajalle veronalaista, osittain veronalaista tai verovapaata. Esimerkiksi osinkotulo voi olla yhteisön saamina kokonaan verovapaata ja korko on rajoitetusti verovelvollisen saamana aina verovapaata. Osinko on yleisesti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle yleensä osittain veronalaista. Jos nämä verovapaudet menetettäisiin, kun rahasto jakaa vuotuista tuottoa, läpivirtaavuus menettäisi merkityksensä yleisesti verovelvollisilla ja rajoitetusti verovelvollisilla, joiden kotimaiselta rahastolta saaman vuotuisen tuoton verotusta verosopimus ei estä.

Ilmeisesti edellä esitetty ei vastaa säännöksen tarkoitusta, vaikka asia ei esitysluonnoksen perusteluista kunnolla ilmene. Säännöstä tulisikin muuttaa siten, että rahaston jakama voitto on veronalaista, jos sen määrä ei ylitä osuudenomistajan tuloksi luettua osuutta rahaston tulosta riippumatta siitä, onko tulo ollut veronalaista. Jos tarkoituksena kuitenkin on se, että läpivirtaavuuden vuoksi verovapaat tulot otettaisiin huomioon vuotuisen tuoton veronalaisuutta arvioitaessa, tämä tulisi tuoda hyvin selvästi esiin hallituksen esityksessä. Tällainen sääntely vaikeuttaisi entisestään läpivirtaavuuden käytännön toteutusta.¹¹ Tähän voisi liittyä myös EU-oikeudellisia ongelmia.

Läpivirtaavassa rahastossa rahaston jakaman vuotuisen tuoton verotus ei ylipäättään vaikuta perustellulta, koska rahaston tulot verotetaan suoraan osuudenomistajan tulona. Tästä syystä elinkeinoyhtymänkään osuudenomistajalleen jakama voitto-osuus ei ole veronalaista.

Rahaston jakama vuotuinen tuotto voi sisältää tuoton saaneella osuudenomistajalla verottamatta jäänyttä tuloa useammasta syystä:

1. Osa rahastolta saadusta tulosta on osuudenomistajan verotuksessa verovapaata (esim. osingon verovapaa osuus). Tässä tilanteessa vuotuisen tuoton ei (ilmeisesti) tule olla veronalaista.
2. Rahasto jakaa sellaista kirjanpidollista voittoa, joka ei ole osuudenomistajalle edes tuloa. Kysymys voi olla muun muassa realisoitumattomista kiinteistöjen arvonnousuista. Tällöin tulona verottaminen lienee perusteltua.
3. Kotimainen erikoissijoitusrahasto jakaa vuotuista tuottoa yleisesti verovelvolliselle osuudenomistajalle sellaisten tulojen perusteella, jotka eivät ole Suomesta saatuja (TVL 19 a.4 §). Edellä tässä lausunnossa on todettu, ettei tätä säännöstä tule ottaa lakiin, koska säännös johtaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksiin.
4. Rahaston jakama vuotuinen tuotto koostuu tulosta, joka on luettu rahasto-osuuden omistajanvaihdoksen vuoksi aiemman omistajan tuloksi. Tässä tilanteessa vuotuisen tuoton ei tule olla veronalaista, koska se on jo kertaalleen verotettu.

Luovutusvoittoa koskevan TVL 53 c.2 §:n kieliasu on vaikeaselkoinen ja sen säännöskohtaiset perustelut eivät ole erityisen selkeät (s. 63). Käsittääkseni sivun 63 esimerkin 1 jälkeisen kappaleen viimeinen virke ei vastaa

¹¹ Tämän tyyppiseen ajatteluun viittaa myös esitysluonnoksen mukainen LähdeVL 3.12 §. Tosin on mahdollista, että säännöstä on tarkoitus soveltaa vain silloin, kun rajoitetusti verovelvollinen on osuudenomistajana kotimaisessa erikoissijoitusrahastossa ja rahasto saa muuta tuloa kuin Suomesta saatua tuloa. LähdeVL 3.12 §:n tarkoitus tulisikin kuvata olennaisesti esitysluonnosta tarkemmin. Sama koskee EPL 9.5 §:n muutosehdotusta, joka liittyy TVL 53 c.1 §:ään.

ehdotetun säännöksen sanamuotoa. Sen sijaan esitysluonnoksen sivulla 41 säännöksen tarkoitus ja toimintaperiaate kuvataan paremmin.

Epäselväksi jää se, miksi jo kertaalleen verotettu osuus rahaston tulosta vähennettäisiin nimenomaan rahasto-osuuden luovutuksesta saadusta voitosta. Ensinnäkin tässä suhteessa merkitystä ei pitäisi olla sillä, onko läpivirrannutta tuloa pidetty osuudenomistajan *veronalaisena* tulona. Vähennettävän määrän tulisi olla osuudenomistajan tuloksi luettu määrä, joka ei ole vielä osuudenomistajalle tosiasiaa jaettu. Toiseksi olisi loogisempaa käsitellä jo kertaalleen osuudenomistajan tuloksi luettua osuutta rahaston kautta läpivirranneista tulosta rahasto-osuuksien hankintamenoa kasvattavana eränä (lisäsijoituksen kaltaisena eränä), jos vastaavaa tuloa ei ole vielä jaettu osuudenomistajalle. Jos osuudenomistajan tuloksi luettu määrä luetaan rahasto-osuuksien hankintamenoon, luovutusvoiton verotus johtaisi oikeaan lopputulokseen riippumatta siitä, lasketaanko voitto luonnollisella henkilöllä hankintameno-olettamaa soveltaen vai todellisen hankintamenon perusteella. Lisäksi sääntely olisi tällöin sanamuotonsakin puolesta neutraali sen suhteen, syntyykö rahasto-osuuden luovutuksesta voittoa vai tappiota.

Erittäin ongelmallinen on esitysluonnoksen mukainen TVL 53 c.3 §, joka koskee rahaston tappioiden vähentämistä. Läpivirtaavuuden pitäisi ilman vahvoja perusteluja toimia samalla tavalla riippumatta siitä, onko rahaston tulos verovuonna voitollinen vai tappiollinen. Rahaston tappiot vähennettäisiin osuudenomistajalla vain samasta rahastosta saadusta tulosta. Esitysluonnoksen perusteluissa (s. 41) kuitenkin todetaan, että jos osuudenomistajalla olisi osuuden luovutuksesta syntyneen tappion lisäksi rajoituksetta mahdollisuus vähentää osuus rahaston tappioista muista tuloistaan, voisi sama tappio tulla vähennettäväksi kahteen kertaan. Miksi näin kävisi, jää kuitenkin epäselväksi.

Toiseksi säännöksen ilmaus ”Osuuden omistajan osuus erikoissijoitusrahaston edellä 19 a §:ssä tarkoitettuihin tuloihin kohdistuviin tappioihin” jää merkitykseltään epäselväksi. Rahastolle voi syntyä monenlaisia tappiota, kuten esimerkiksi omaisuuden luovutuksesta aiheutuneita tappiota, vuokraustoiminnasta aiheutuneita tappiota taikka hallintomenoista tai vahingonkorvauksista aiheutuneita tappiota. Samana verovuonna rahasto voi esimerkiksi myydä kiinteistön tappiolla, vaikka sen harjoittama vuokraustoiminta on samana verovuonna voitollista. Erityisesti henkilökohtaisen tulolähteen luovutustappioiden vähennyskelpoisuudessa on olennaisia eroja verrattuna muihin tappioihin, mikä vaikuttaa olennaisesti tappioiden käsittelyyn. Lisäksi tulon veronalaisuuden erot eri verovelvollisilla voivat johtaa hyvin erilaisiin tilanteisiin sen suhteen, mikä osa tappiota jää vähentämättä läpivirtaavista tuloista.

Esimerkki: Rahastolla on verovuonna erilaisia tuloja ja menoja, joista osuudenomistajan osuudet ovat: nettovuokratuloja 100 €, luovutusvoittoja 100 € ja luovutustappiota 300 € sekä yleisiä hallintomenoja 50 €. Jos osuudenomistaja on luonnollinen henkilö, nettovuokratulo ja luovutusvoitto ovat pääomatuloa. Rahaston yleisiä hallintomenoja voitaneen pitää osuudenomistajan verotuksessa lähinnä pääomatulon hankkimisesta johtuneina menoina. Luovutustappio on vähennyskelpoinen ensisijaisesti luovutusvoitosta ja toissijaisesti muusta puhtaasta pääomatulosta. Näin veronalaista luovutusvoittoa ei jäisi ja lisäksi 50 € luovutustappiota vähennettäisiin puhtaasta pääomatulosta (nettovuokratulo vähennettynä hallintomenoilla). Luovutustappiota jäisi jäljelle 150 €, jonka ehdotetun säännöksen sanamuodon perusteella saisi ilmeisesti vähentää seuraavina 10 vuotena rahaston kautta saaduista tuloista. Säännöksen sanamuodon perusteella luovutustappion vähennyskelpoisuus laajenisi ajallisesti viidellä vuodella. Tämä ei liene tarkoitus. Säännös johtanee siihen, että rahaston kautta saatavat tulot ja menot pitäisi netottaa ensin keskenään, jotta tappiot voitaisiin käsitellä säännöksen mukaisesti. Tämäkään ei ole läpivirtaavuuden periaatteiden mukaista, vaan kaikkien läpivirtaavien tulo- ja menoerien tulisi käyttäytyä osuudenomistajan tuloa laskettaessa kuten vastaavien osuudenomistajan omien tulojen ja menojen.

8 Rahaston ilmoittamisvelvollisuus

Läpivirtaavuuden totuttaminen edellyttäisi sitä, että rahaston on annettava moninaisia tietoja Verohallinnolle, jotta osuudenomistajien verovelvollisuus rahaston tuloista voitaisiin käytännössä toteuttaa. Rahastolle säädettäisiin VML 7 §:n muutoksella velvollisuus antaa asiassa veroilmoitus. Yksittäisellä osuudenomistajalla ei ainakaan yleensä voi olla niin yksityiskohtaisia tietoja rahaston tuloista ja menoista sekä näiden kohdistumiselle eri tulotyypeille, että osuudenomistaja voisi itse täsmällisesti antaa verovelvollisuutensa perusteeksi tarvittavat tiedot. Verotuksen toimittamiseksi rahaston olisi eriteltävä tulot ja niihin kohdistuvat menot tulotyypeittäin. Osinkotulot olisi määritettävä yhtiökohtaisesti, jotta ne voidaan jakaa luonnollisella henkilöllä ansio- ja pääomatuloksi. Omaisuuden luovutuksesta saadut voitot ja tappiot tulisi määrittää erikseen arvopaperi- ja kiinteistökohtaisesti. Samalla olisi selvitettävä omaisuuden hankinta-ajankohta mahdollisen hankintameno-olettaman määrittämistä varten.

9 Rahaston vastuu osuudenomistajan verosta

Jos harvainomisteisen kiinteistösijoitusrahaston läpivirtaavuutta koskevat säännökset otetaan tuloverolakiin, on selvää, että verotulojen tosiasiallinen kertyminen tulee varmistaa säätämällä rahastolle vastuu osuudenomistajalle läpivirtaavasta tulosta määrättävästä verosta. Asiaa koskevat säännökset otettaisiin VML 52 §:ään. Rahaston verovastuu on kuitenkin sikäli ongelmallista, että tällöin tosiasiaa kaikki rahaston osuudenomistajat ovat vastuussa toistensa veroista.

10 Hybridisäännökset

Hybridilain muutosehdotukset ovat perusteltuja, koska läpivirtaava rahasto voi muodostaa käänteisen hybridiyksikön. Tämä on omiaan korostamaan sääntelyn monimutkaisuutta. Kiinteistörahasto voi siten tilanteen mukaan olla TVL 20 a §:n mukainen verovapaa yhteisö, TVL 19 a §:n mukainen läpivirtaava yksikkö, hybridilain 8 a §:n perusteella käänteinen hybridi, jonka tulo verotetaan osittain tai kokonaan rahaston tulona tai vaikka kysymys olisi hybridistä, se voi olla laajaomisteisenä kuitenkin TVL 19 a §:n mukaan läpivirtaava. Esitysluonnoksen mukainen sääntely ja sen perustelut jäävät kuitenkin hyvin epäselviksi sen suhteen, milloin kiinteistörahasto olisi ATA-direktiivin 9 a.2 artiklan mukaisesti laajaomisteinen. Ilmeisesti laajaomisteinen voi tarkoittaa myös alle 30 osuudenomistajaa, koska asia nostetaan esiin esitysluonnoksessa. Asiasta olisi hyvä ottaa tarkemmat säännökset hybridilakiin, koska verosta tulee säätää lailla.

Esitysluonnoksessa ei ole otettu kantaa siihen, miten rahasto-osuuden omistajaa verotettaisiin rahastolta saamastaan vuotuisesta tuotosta siinä tilanteessa, että rahastoa on pidetty käänteisenä hybridiyksikkönä.

11 Vaikutusarvioinneista

Esitysluonnoksen sivulla 51 todetaan seuraavaa: ”Ehdotetun sääntelyn soveltuessa kohdistuisi Suomeen tehtyihin kiinteistösijoituksiin yhdenkertainen verotus rahaston sijoittajan tasolla. Tämän voidaan arvioida osaltaan lisäävän suomalaisen rahastotoimialan kilpailuneutraaliteettia suhteessa ulkomaisiin rahastoihin, koska ulkomaiset rahastot voisivat jatkossa harvemmin saada tuloa Suomesta täysin ilman verorasitusta.” Tilanne on tällä hetkellä pitkälti sama niin kotimaisten kuin ulkomaisten rahastojen kohdalla, koska verosopimukset estävät yleensä kotimaisen rahaston jakaman vuotuisen tuoton verotuksen Suomessa ja kansallinen lainsäädäntö estää rahasto-osuuden luovutuksesta saadun voiton verotuksen Suomessa.

Pääsääntöisesti ehdotettu sääntely laajentaisi tavoitteidensa mukaisesti olennaisesti Suomen verotusvaltaa, kun osuudenomistaja on rajoitetusti verovelvollinen. Rahaston läpi virtaavat Suomesta saadut tulot voitaisiin verottaa Suomessa, jos verosopimus ei estäisi verotusta Suomessa. Läpivirtaavuus voi olla joissain

tapauksissa osuudenomistajan kannalta edullisempi lopputulos kuin rahaston verovapaus. Tämä ei liene läpivirtaavuuden tavoite, vaan läpivirtavuudesta johtuva ominaisuus¹². Tämä koskee tilanteita, joissa yleisesti verovelvollisen läpivirtaavaa tuloa verotetaan kevyemmin kuin rahaston jakamaa vuotuista tuottoa tai osuuden luovutuksesta saatua voittoa. Eri asia on se, jos tarkoituksena on se, että yleisesti verovelvollisen osuudenomistajan läpivirtaavuuden vuoksi verovapaiksi jäävät tulot on tarkoitus saattaa veronalaisiksi, kun rahasto jakaa vuotuista tuottoa.

Läpivirtaavuus aiheuttaisi erikoisen tilanteen silloin, kun rahaston osuuden omistajana on yleishyödyllinen yhteisö ja rahasto omistaa suoraan kiinteistöjä ja saa niistä vuokratuloa tai metsätalouden tuloa. Tällöin rahaston kautta virtaava tulo on yleishyödyllisen yhteisön kiinteistötuloa, josta se on verovelvollinen TVL 23.1 §:n perusteella kunnalle. Jos yleishyödyllinen yhteisö saisi vastaavan tulon verovapaan rahaston jakamana vuotuisena tuottona, tulo olisi kokonaan verovapaata tuloa.

12 Muutamia yksityiskohtia

Onko esitysluonnoksen mukainen uusi TVL 9.10 § tarpeellinen? Vastaavat säännökset olisi tarkoitus sisällyttää TVL 19 a.1 §:ään ja Hybridil 8 a.8 §:ään.

Ehdotetussa Hybridil 2 §:n 6 kohdassa todetaan: ”-- elinkeino-yhtymän taikka tuloverolain --”. Pitäisikö ”taikka” sanan sijalla olla sana ”ja”?

Esitysluonnoksen sivulla 7 todetaan, että SEUT 63 artiklan mukainen pääomien vapaa liikkuvuus olisi periaate. Kysymys on säännöstä.

Esitysluonnoksen sivulla 37 todetaan, että ehdotuksella ei olisi tarkoitus muuttaa oikeus- ja verotuskäytännössä omaksuttuja tulkintoja niistä edellytyksistä, joilla kotivaltiossaan läpivirtausyksikköinä pidettäviä rahastomuotoja on voitu pitää suomalaisen sijoittajan verotuksessa läpivirtausyksikkönä. Sijoittautumisvaltiossaan läpivirtaavina pidettävien rahastojen verokohtelu ei ole tällä hetkellä kovinkaan selkeää, vaikka asiaa koskeekin jonkin verran oikeuskäytäntöä. Koska verotus perustuu PL 81 §:n mukaan lakiin, tässä yhteydessä tuloverolakiin olisi syytä ottaa säännökset siitä, milloin sijoittautumisvaltiossa läpivirtaavana pidettävää rahastoa pidetään Suomessa läpivirtaavana ja miten tällaisen rahaston tulot verotetaan osuudenomistajan tuloina.

Esitysluonnoksen sivulla 41 todetaan: ”Tämä luovutustappio olisi nykytilaa vastaavasti osuudenomistajalle vähennyskelpoinen TVL 45 §:ssä säädetyn edellytyksin.” Pitäisi olla: TVL 50 §:ssä säädetyn edellytyksin.

Esitysluonnoksen sivulla 59 todetaan, että korkomenot olisivat tulonhankkimismenoja. Tämä ei pidä paikkaansa, koska korkomenot ovat tuloverotuksessa perusluonteeltaan pääomasta maksettavaa korvausta eli voitonjakoeriä. Tämän vuoksi korkomenojen vähennyskelpoisuudesta on säädetty erikseen niin tuloverolaissa kuin elinkeinoverolaissa.¹³ Tuloverolain mukaisessa verotuksessa se, että kysymys ei ole tulonhankkimismenosta, ilmenee myös siitä, että korkomenot ovat puhtaasta tulosta tehtäviä vähennyksiä. Tulonhankkimismenot vähennetään puolestaan jo puhdasta tuloa laskettaessa.

¹² Jos rahasto olisi poikkeuksellisesti osakkaana yhteismetsässä, osuus yhteismetsän tuloon on osuudenomistajalle verovapaata tuloa. Tässä tilanteessa läpivirtaavuus poistaisi rahaston kautta yhteismetsään tehdystä sijoituksesta aiheutuvan kahdenkertaisen verotuksen (tulo verotetaan yhteismetsällä ja uudelleen rahaston osuudenomistajalla).

¹³ Ks. HE 172/1967, s. 13–14 ja 27. Ks. tark. *Andersson, Edward – Penttilä, Seppo*: Elinkeino-verolain kommentaari, 14., uudistettu painos, Talentum, 2014, s. 450–451 ja *Penttilä, Seppo*: Korkojen vähennyskelpoisuus veron kiertämisen ongelma-alueena, teoksessa *Veron kiertäminen tutkimuskohteena – 50 vuotta Kari S. Tikan väitöskirjasta*, s. 19, alaviite 13.

Luonnoksen sivulla 59 viimeisessä kappaleessa viitaan EVL 52 §:n 2 momenttiin. Viittauksen pitäisi olla EVL 54.2 §:ään.

Esitysluonnoksen sivulla 65 todetaan seuraavaa: ”--joissa käänteinen hybridiyksikkö olisi elinkeinoyhtymän sijasta kiinteistövarallisuuteen --”. Sana ”sijasta” tekee virkkeestä vaikeaselkoisen.

Tampereella 13.10.2022

Pekka Nykänen
Professori, vero-oikeus
Tampereen yliopisto