

Asia: VN/7828/2022

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verosäätelyksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Verohallinto esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. Yleistä

Esityksen tavoitteena on turvata Suomen veropohjaa erityisesti tilanteissa, joissa ulkomainen rahasto saa Suomesta tuloa kiinteistösijoituksen perusteella. Kansainvälisessä verotuksessa lähtökohtana on, että kiinteistön sijaintivalttiolla on oikeus verottaa siellä olevasta kiinteistöstä saatua tuloa. Tämä lähtökohta ei toteudu nykyisin useinkaan, kun tuloa saa ulkomainen kiinteistösijoitusrahasto, joka rinnastuu kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon. Esityksen tarkoituksena on siten erityisesti estää se, että Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä saatu tulo jää kokonaisuudessaan Suomen verotusoikeuden ulkopuolelle kyseisissä rinnastumistilanteissa. Verohallinto pitää tätä tarkoitusta hyvänä ja kannatettavana.

Verohallinto toteaa, että esitysluonnos on laaja ja kattava, mutta säännösten yksityiskohdat ja niiden perustelut jäävät monin paikoin auki tai vähintäänkin vaikeaselkoisiksi. Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotettu säätely on Verohallinnon näkemyksen mukaan erittäin monimutkainen kokonaisuus, jossa verotettaisiin Suomen verojärjestelmälle täysin uudella tavalla yhteisön osakkaita yhteisön saamista tuloista. Säätelyn on tarkoitus kohdistua 10-20 ulkomaiseen rahastoon, joiden osalta säätelyn mahdollistama verotulojen lisäys on säätelyn monimutkaisuuteen nähden vähäinen (HE-luonnos s. 50: 14 miljoonaa euroa vuodessa) sekä epävarma, koska se on riippuvainen rahaston osakkaiden verotuksellisesta statuksesta, sovellettavista verosopimuksista sekä siitä, täyttävätkö rahastot ja näiden osuudenomistajat tarvittavalla tavalla ilmoittamisvelvollisuutensa. Ylipäätään säätelyn johdosta lisääntyvä

hallinnollinen taakka voi lisäksi aiheuttaa dynaamisia vaikutuksia siten, ettei sellaisia sijoitusrakenteita, joita silmällä pitäen nyt ehdotettu sääntely on tarkoitus tehdä, enää käytetä.

Kansainvälisten tilanteiden lisäksi sääntelyn kohteena ovat myös kotimaiset rahastot ja näiden kotimaiset osuudenomistajat. Näiden osalta lakiehdotusten vaikutus verotuottoon olisi nykyinen rahastoverotuksen kokonaisuus huomioon ottaen luultavasti pieni. Näiden rahastojen osalta ehdotukset myös lisäisivät hallinnollista taakkaa merkittävästi.

Ehdotettu täysin uusi tapa toimittaa tietyn, suuressa määrin kansainvälisen asiakasryhmän verotus edellyttäisi vielä kattavaa jatkovalmistelua, jossa kaikki asiaan liittyvät seikat ja vaikutusketjut tulevat etukäteen arvioitaviksi ja lain tasolla riittävästi huomioon otetuiksi. Riskinä on, että pienehkölle kohdejoukolla suunnatusta sääntelystä aiheutuu kokonaisuhyötyyn nähden suurta määrää epätarkoituksenmukaista hallinnollista taakkaa, tulkintaongelmia, epävarmuutta ja oikeusriitoja. Tämä korostuu etenkin, kun otetaan huomioon ulkomaisten rahastojen verotukseen muutoinkin liittyvät tulkintahaasteet.

2. Laajempi rahastojen verotuksen ja vaihtoehtojen tarkastelu tarpeen jatkovalmistelussa

Nyt ehdotettua mallia voidaan pitää teoreettisesti hyvänä ja mallilla voitaisiin välttää hallituksen esitysluonnoksessa esille tuotujen muiden mallien kielteiset puolet, kuten kaksinkertaiseen verotukseen liittyvät ongelmat. Monimutkaisen mallin käytännön toteutus, siihen liittyvä ilmoittaminen ja tiedonsaanti aiheuttaisivat kuitenkin tarkemmin jäljempänä kerrotulla tavalla suurta hallinnollista taakkaa, tulkinnanvaraisuutta ja epävarmuutta suhteutettuna kohteena olevien verovelvollisten määrään ja arvioituihin verotuloihin. Ehdotetun uuden järjestelmän mukaisen verotuksen oikein toimittaminen edellyttäisi Verohallinnon käsityksen mukaan useiden erittäin haasteellisten juridisten kysymysten ratkaisemista vuosittain menettelyssä, jonka tulisi perustua lähtökohtaisesti osuudenomistajan ja rahaston omaan ilmoittamiseen. Osa juridisista kysymyksistä on myös sellaisia, jotka tulisi käytännössä voida ratkaista ennen kuin sääntelyn edellyttämä ilmoittaminen voidaan osuudenomistajan tasolla toteuttaa. Verohallinnon näkökulmasta sääntelyn monimutkaisuus lisäisi olennaisesti kriittisen asiantuntija-osaamisen tarvetta sekä substanssi- että menettelykysymyksiin liittyen. Sääntelyyn liittyvä valvonta olisi erittäin tapauskohtaista, vaikeaa sekä sisältäisi suuren määrän jäljempänä esille tulevia tulkintakysymyksiä, jotka tulisi ratkoa verotuksen oikein toimittamiseksi vuosittain. Verohallinnon näkemyksen mukaan rahastojen verokysymykset edellyttävät laaja-alaista jatkotarkastelua, jossa tulisi harkita ehdotuksesta luopumista ja tavoitteen toteuttamista muulla tavoin.

Nyt tarkasteltava lakiehdotus luo tilanteen, jossa kiinteistöihin sijoittavia erikoissijoitusrahastoja voidaan verottaa Suomen verotuksessa kolmella vaihtoehtoisella tavalla rahaston ominaisuuksista riippuen. Rahasto voi olla voimassa olevan tuloverolain (TVL) 20 a §:n edellytykset täyttäessään verovapaa, jos sillä on vähintään 30 osuu-denomistajaa. Rahasto voi toisekseen olla veronalainen erillinen verovelvollinen, mikäli se ei täytä TVL 20 a §:n edellytyksiä. Kolmanneksi rahaston saamista

tuloista voitaisiin verottaa rahaston osakkaita läpivirtausperiaatteen nojalla, mikäli rahastolla olisi alle 30 osuudenomistajaa, mutta se täyttäisi TVL 20 a §:n verovapauden edellytykset. Tällaista tilannetta, jossa melko pientä verovelvollisjoukkoa voidaan tilanteesta riippuen verottaa usealla eri tavalla siten, että läpivirtausperiaatteen soveltamiseen siirryttäessä muuttuu myös se taho, jota verotetaan, ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Uuden verotusmallin luomista pelkästään tällaista tarkoitusta varten ei voida pitää verojärjestelmän eheyden näkökulmasta kannatettavana. Kuten esitysluonnoksessa todetaan, on sijoitus- ja erikoissijoitusrahastojen verotus kokonaisuus, jota eräiden osinkojen lähdeverotusta selvittäneen työryhmän muistionkin mukaan tulisi tarkastella kokonaisuutena esimerkiksi sen jälkeen, kun voimassa olevan TVL 20 a §:n tulkintakäytäntö on vakiintunut. Verohallinto katsoo, että sen sijaan, että eräiden kiinteistörahastojen verotusta muutettaisiin nyt ehdotetulla tavalla, tulisi sijoitus- ja erikoissijoitusrahastojen verotusta tarkastella laajemmin kokonaisuutena. Nyt lausunnolla oleva ehdotus irrottaisi eräiden kiinteistörahastojen verotuksen rahastoverotuksen muusta kokonaisuudesta.

Ehdotettu sääntely pitää sisällään useita liittymäkohtia elinkeino-yhtymien verotukseen. Hallituksen esitysluonnoksesta ei käy ilmi olisiko mahdollista, että sääntely toteutettaisiin siten, että kyseessä olevia rahastoja verotettaisiin täysin yhtymien tavoin. Verohallinnon näkemyksen mukaan vielä puhtaammin yhtymäverotukseen perustuva malli olisi nyt ehdotettua mallia perustellumpi, koska tällöin voitaisiin soveltaa suoraan jo vakiintuneita ja voimassa olevia yhtymäverotuksen periaatteita. Näin ollen, mikäli jonkin tyyppistä läpivirtausmallia siihen liittyvistä laajoista haasteista huolimatta halutaan edistää, olisi ehdotettua mallia jatkovalmistelussa pyrittävä kehittämään siten, että sovellettava malli perustuisi aidosti yhtymäverotukseen kuitenkin siten, että verotettavien tulojen tulotyyppi säilyisi sellaisena, että Suomella olisi rahaston saamiin tuloihin mahdollisimman laaja verotusoikeus. Verohallinto tuo kuitenkin esille, että tällaisen mallin kehittäminen siten, että vältyttäisiin tulotyyppeihin liittyviltä ongelmilta, voi olla erittäin haasteellista.

Verohallinto katsoo, että myös rahaston verotukseen perustuvat mallit voisivat olla toteutettavissa nyt ehdotettua läpivirtausmallia yksinkertaisemmin huolimatta siitä, että rahastojen verottamiseen perustuvissa malleissa on tiettyjä periaatteellisia kysymyksiä. Näin ollen jatkovalmistelussa tulisi selvittää tarkemmin myös rahaston verottamiseen liittyviä malleja nyt ehdotetun mallin sijaan.

Ottaen huomioon sääntelyn soveltamisen kohteeksi määriteltyjen verovelvollisten määrän, joka voisi vielä sääntelyn voimaantulon myötä vähentyä, Verohallinto katsoo, että nyt ehdotetun sääntelyn taustalla olevaa tavoitetta tulisi pyrkiä edistämään muulla tavoin kuin luomalla nyt ehdotettu täysin uusi, monimutkainen ja erittäin paljon tulkinnanvaraisia oikeuskysymyksiä aiheuttava verotusjärjestelmä. Asiassa tulisi tarkastella rahastojen verotuksen muutostarpeita kokonaisuutena osinko- ja kiinteistösijoituksia tarkastelleen valtiovarainministeriön työryhmänkin edellyttämällä tavalla.

Mikäli nyt ehdotetun mallin valmistelua kuitenkin jatketaan, tulisi jatkovalmistelussa huomioida Verohallinnon jäljempänä esille tuomat seikat. Lisäksi hallituksen esityksen perusteluihin olisi tarpeen sisällyttää useampia esimerkkejä säännöksen edellyttämästä laskennasta ja muista soveltamistilanteista.

3. Läpivirtausmallin soveltamiseen liittyvät yleiset seikat

Ehdotetun sääntelyn mukaisten kiinteistörahastojen osuudenomistajan verotus määräytyisi kyseisen kiinteistörahaston verotuksellisen statuksen mukaisesti. Rahasto voisi olla edellä kuvatulla tavalla joko verovapaa, veronalainen erillinen verovelvollinen tai ehdotetun sääntelyn mukaisesti läpivirtaava. Rahaston verotuksellisen statuksen rajanvetoja voidaan katsoa olevan tulkinnanvaraisia, kun otetaan huomioon ehdotetun sääntelyn kanssa saman tyyppisiä määritelmiä sisältävän TVL 20 a §:n verotuskäytännössä ilmenneet tulkintakysymykset. Näin ollen rahaston osuudenomistajan on vaikeaa arvioida verotuksellista asemaansa ennen kuin rahaston verotuksellinen status on ratkaistu. Tämä voi tapahtua vasta siinä vaiheessa, kun rahaston antamaa veroilmoitusta tarkastellaan verotuksen toimittamisen yhteydessä. Tätä seikkaa voidaan pitää ongelmallisena rahaston osuudenomistajien verovastuiden ja veloitteiden näkökulmasta. Lisäksi rahaston verotuksellinen status voi pahimmillaan vaihdella verovuosittain, joka voi aiheuttaa epäselvyyttä rahaston osuudenomistajien veloitteiden täyttämisen osalta. Epäselvää on esimerkiksi se, millä tavoin rahaston osuudenomistaja voisi saada tietoonsa sen, millä tavoin sitä rahastoa, josta hän osuuden omistaa, Suomen verotuksessa kohdellaan. Osuudenomistaja ei saa välttämättä tietoonsa edes rahaston verotukselliseen asemaan vaikuttavia rahaston ominaispiirteitä.

Sääntelyn soveltumisen arviointia verovelvollisen tasolla hankaloittaa myös se, että verovelvollisen osuudenomistajan verokohtelu ratkeaa lopullisesti nyt ehdotetun lainsäädännön lisäksi verovelvollista koskevien muiden kansallisten säännösten, verosopimusten ja esimerkiksi EU-oikeuden perusteella. Osuudenomistajankin osalta tulee arvioitavaksi se, voiko osuudenomistaja rinnastua johonkin kotimaiseen osittain tai kokonaan verovapaaseen toimijaan, missä arvioinnissa tulee huomioida myös EU-oikeuden vaikutukset. Samoin osuudenomistajien osalta tulee arvioida se, millä tavoin osuudenomistajan asuinvaltion ja Suomen välinen verosopimus vaikuttaa tulojen verokohteluun. Kokonaisuutta voidaan pitää verovelvollisen ja Verohallinnon näkökulmasta erittäin monimutkaisena etenkin, kun edellä mainittujen asioiden ratkaiseminen vaatisi tapaus- ja verovuosi-kohtaista selvittämistä ja osuudenomistajat voivat olla pitkänkin läpivirtaavan ketjun päässä. Myös selvittämiseen liittyvien tietojen saamiseen voi liittyä epävarmuutta. Epäselvää on lisäksi se, miltä osin osuudenomistajan tulisi antaa tarvittavia tietoja jo veroilmoituksellaan ja tulisiko verovelvollisen ymmärtää vaatia esimerkiksi verosopimusetuuksia, vaikka osuudenomistajan verotuksellinen asema voi olla ilmoitusta annettaessa epävarma, jos rahaston verotuksellista asemaa ei olla vielä edellä kerrotuista syistä johtuen ratkaistu, tai tilanteessa, jossa osuudenomistaja tietää läpivirtaavan tulotyyppin vasta myöhemmin rahaston veroilmoituksen tietojen käsittelyn jälkeen.

Sääntely aiheuttaa käytännössä myös tilanteen, jossa rahaston osuudenomistajien määrän muutokset voivat vaikuttaa siten, että kaikkien osuudenomistajien verotuksellinen asema muuttuu. Näin voi käydä esimerkiksi silloin, jos osa osuudenomistajista luopuu omistuksistaan. Myös tämä on

omiaan aiheuttamaan haasteita sille, miten yk-sittäinen osuudenomistaja voi arvioida omaa verotuksellista asemaansa ja esimerkiksi ilmoittamisvelvollisuuttansa. Ehdotetun sääntelyn mukaan rahasto on läpivirtaava, jos sillä on alle 30 osuudenomistajaa. Lienee myös teoriassa mahdollista, että suomalaisiin kiinteistöihin sijoittavan läpivirtaavan rahaston osuudenomistajien määrä kasvaisi yli 29 osuudenomistajan. Muuttuuko rahaston verokohtelu tällöin?

Ehdotetusta sääntelystä ei käy ilmi se, mitä läpivirtaavuudella tarkkaan ottaen tarkoitetaan, mitä voidaan pitää ongelmana koko mallin soveltamisen kannalta. Erityisiä ongelmia liittyy siihen, missä vaiheessa läpivirtaustulo verotetaan ja kenen tulona, jos osuudenomistajat vaihtuvat esimerkiksi vuoden aikana. Kiinteistösisäiset rahastot saavat tuloja, kuten vuokria tai luovutuksista saatavia vastikkeita jatkuvasti vuoden aikana. Läpivirtausmallin tulisi aidosti toimiessaan tarkoittaa sitä, että tulosta verotettaisiin niitä osuudenomistajia, jotka ovat olleet osuudenomistajia tulon realisoitumishetkellä. On epäselvää, millä tavoin läpivirtausmallin on tähän nähden tarkoitus toimia. Sama ongelma koskee myös rahaston menoja, jotka kohdistetaan rahaston osuudenomistajille. Epäselvää on se, millä tavoin rahaston juoksevat menot tai esimerkiksi poistot kohdistettaisiin osuudenomistajille erilaisissa tilanteissa, joissa osuudenomistajat verovuoden tai tilikauden aikana vaihtuvat. Ongelmallisia olisivat myös tilanteet, joissa rahastolla olisi irtainta käyttöomaisuutta, jota luovutettaisiin ja luovutukseen sovellettaisiin epäsuoraa tuloutusta. Käytännössä läpivirtausmallin soveltaminen edellyttäisi rahaston osuudenomistajien, tulojen ja menojen reaaliaikaista seurantaa ja kohdistamista osuudenomistajille. Erityistä haasteellisuutta toisi se, että tämän laskennan ylläpitämisestä vastaisi rahasto, joka ei olisi läpivirtausmallissa itse verovelvollisen asemassa. Näin ollenkin mallin toteutusta voidaan pitää hallinnollisesti erittäin haasteellisenä. Yhtymäverotuksessa nykyisin käytössä olevaa mallia ei voitaisi läpivirtausmallissa soveltaa, koska siinä jaetaan osakkaiden vaihdoksia sisältävissä tilanteissa koko verovuoden nettotuloa osakkaille. Tällainen ei ole mahdollista läpivirtausmallissa, jossa eri tuloja on tarkoitus verottaa osuudenomistajien tasolla siten kuin he olisivat saaneet tulot suoraan.

Verohallinto pitää ehdotetussa mallissa erittäin haasteellisenä myös sitä, millä tavoin osuudenomistaja kykenee ymmärtämään ilmoittamisvelvollisuutensa ja asemansa verovelvollisenä. Ehdotettua mallia tulisikin tämän johdosta jatkovalmistelussa kehittää suuntaan, jossa laskenta tapahtuisi rahaston tasolla ja rahasto olisi myös velvollinen ilmoittamaan sekä perimään ja tilittämään veroa osuudenomistajien puolesta.

Edellä kuvattua osuudenomistajan tason laskennan haasteellisuutta lisäksi entisestään se, että hallituksen esitysluonnoksen (s. 59) mukaan osuudenomistajalle kuuluvan tulon määrittelyssä otettaisiin huomioon myös mahdolliset osuussarjojen väliset eroavaisuudet.

Osuudenomistajan saamaa läpivirtaavaa tuloa olisi luonnoksen mukaisesti tarkoitus verottaa VML:n mukaisessa menettelyssä. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että verotus toimitettaisiin osuudenomistajan ja rahastojen antamien tietojen perusteella Verohallinnon toimesta. Kun otetaan huomioon se, että näiden tietojen keräämiseen liittyy erityisesti kansainvälisissä tilanteissa aikatauluihin sekä sisältöihin liittyviä haasteita ja verotuksen toimittamisen yhteydessä tulisi huomioida erilaisia osakas- ja maakohtaisia rajauksia (verosopimukset ja osuudenomistajan

verotuksellinen status), sisältyy Verohallinnon näkemyksen mukaan järjestelmään olennaisia riskejä siitä, että verotusta ei saataisi toimitettua oikeansisältöisenä oikeassa aikataulussa.

Ehdotettu sääntely pitää sisällään mahdollisuuden, että osuudenomistajat ovat useampiportaisen läpivirtaavan ketjun päässä (19 a §:n 5 momentti perusteluineen). Tämä on omiaan monimutkaistamaan sääntelyn soveltamiskenttää huomattavasti, minkä lisäksi sääntely jättää tältä osin useita kysymyksiä avoimeksi. Epäselvää on esimerkiksi se, millä tavoin kiinteistön suoraan omistaman rahaston kiinteistöstä saaman tulon tulotyyppin seuranta moniportaisessa ketjussa tapahtuisi ja millä tavoin eri portaat saisivat riittävät tiedot mahdollisen ilmoittamisvelvollisuutensa täyttämiseksi tai verovelvollisasemansa arvioimiseksi. Sama koskee ylipäätään eri portaiden tiedonsaantia ketjussa ensimmäisenä olevan rahaston tuloista ja menoista.

4. Sääntelyn kohteena olevien erikoissijoitusrahastojen määrittely

Sääntelyn kohteena olevien kiinteistösijoitusrahastojen määritelmästä on säännökset ehdotetussa TVL 19 a §:ssä. Säännöksistä tai VML:ään ehdotetuista muutoksista ei kuitenkaan käy ilmi, millaisessa menettelyssä rahaston status ratkaistaan ja millainen päätös Verohallinnossa asiasta mahdollisesti tehdään. VML:n muutosehdotuksessa ainoastaan todetaan, että rahastoon sovelletaan verovelvollista koskevia säännöksiä. Asiaa tulisi Verohallinnon näkemyksen mukaan täsmentää jatkovalmistelussa tältä osin huomattavasti. Lisäksi epäselväksi jää se, millä tavoin rahaston osuudenomistaja, jonka verotukseen rahaston verotuksellinen status välittömästi vaikuttaa, voi saada tietoa rahaston verotuksellisesta statuksesta (em. päätöksestä) ja siihen vaikuttavista ominaispiirteistä esimerkiksi oman verotuksellisen asemansa tai ilmoittamisvelvollisuutensa arviointia varten.

Ehdotetun sääntelyn kohteena olevan sijoitusrahaston määrittely sidotaan lakiin vaihtoehtorahastojen hoitajista (AIFM-lakiin) periaatteessa vastaavalla tavalla, kuin voi-massa olevassa TVL 20 a § 4 momentissa on tehty. Määritelmän sitomista erikoissijoitusrahastoja koskevaan yksityisoikeudelliseen sääntelyyn voidaan pitää ehdotettujen säännösten soveltamisen näkökulmasta haasteellisena. Tämä seikka tulee aiheuttamaan samankaltaisia tulkinta- ja soveltamishaasteita kuin voimassa olevan TVL 20 a §:n 4 momentin yhteydessä on ilmennyt. Näin ollen tältä osin pitäisi harkita, tulisiko AIFM-lain 16a-luvun 4 §:n periaatteita (esimerkiksi avoimuus ja ns. 10/10-sääntö) tuoda osaksi ehdotettua ja TVL 20 a §:n sääntelyä siten, että sääntelyn kohteena olevan rahaston edellytykset ilmenisivät suoraan verolainsäädännöstä eikä vä-lillisesti erikoissijoitusrahastoja koskevasta lainsäädännöstä. Rahastoja koskevan verosääntelyn sitomisesta yksityisoikeudelliseen sääntelyyn pyrittiin pääsemään eroon voimassa olevan TVL 20 a §:n säätämisen yhteydessä, mutta tässä ei esimerkiksi kiinteistörahastojen osalta täysin onnistuttu. Soveltamisalan määritelmät ja rajanvedot tulisi olla säädetty verolaissa täsmällisesti ja tarkkarajaisesti.

Ehdotetun TVL 19 a § 3 momentin mukaan kiinteistövarallisuuteen sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla tarkoitetaan tässä pykälässä vaihtoehtorahastojen hoitajista an-netun lain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua erikoissijoitusrahastoa, ja sitä vastaavaa ulkomaista erikoissijoitusrahastoa, joka sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin mainitun lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitettulla tavalla tai, jonka kokonaisvarallisuudesta enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu välittömästi tai välillisesti kiinteistöistä. Hallituksen esityksen perusteluissa olisi tarpeen selventää, minkä ajanhetken perusteella arviointi kokonaisvarallisuuden määrästä tehdään (tilikauden loppu, jatkuva arviointi vai mikä tahansa päivä tilikauden aikana). Epäselvää on myös se, tehdäänkö arviointi kirjanpitoarvojen perusteella vai esimerkiksi osuudenomistajien verotuksessa hankintamenoina käytettävien "verotusarvojen" perusteella. Tätäkin olisi tarpeen selkiyttää hallituksen esityksen perusteluissa.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan ehdotettu sääntely soveltuisi vain kiinteistörahastoihin, jotka ovat nykyisin verovapaita TVL 20 a §:n nojalla. Ehdotetuista säännöksistä tai perusteluista ei kuitenkaan selkeästi ilmene se, että ehdotettua sääntelyä on näin ollen tarkoitus soveltaa ensisijaisesti suhteessa TVL 20 a §:n sääntelyyn ehdotetun sääntelyn soveltamisedellytysten täyttyessä. Verohallinnon näkemyksen mukaan sääntelyssä tai sen perusteluissa tulisi selvittää tarkemmin olemassa olevan TVL 20 a §:n ja ehdotetun sääntelyn välistä suhdetta esimerkiksi mainitsemalla säännöstasolla suoraan edellä kerrottu yhteys TVL 20 a §:n ja ehdotetun sääntelyn välillä. Epäselväksi jää myös se, minkä vuoksi ehdotettu sääntely ei sanamuodon mukaan soveltuisi myös tilanteissa, joissa rahastoa ei nykykäytännössä katsota verovapaaksi TVL 20 a §:n nojalla sen vuoksi, että se ei täytä voitonjakoa koskevaa edellytystä tai sen vuoksi, että sillä on alle 10 osuudenomistajaa (ks. näistä edellytyksistä TVL 20 a §:n 4 momentin osalta Verohallinnon ohje Sijoitusrahastojen verotuksesta ja TVL 20 a §:n sääntely). Tämän johdosta vaikuttaa, että sääntelyiden soveltamisalat voisivat olla joltain osin päällekkäisiä ja asiaa tulisikin jatkovalmistelussa siten tarkentaa.

Ehdotetun säännöksen soveltamisalaan kuuluu sanamuodon mukaan myös rahasto, jonka kokonaisvarallisuudesta enemmän kuin 50 % muodostuu välittömästi tai välillisesti kiinteistöistä. Sanamuodon perusteella tätä edellytystä voidaan tulkita muista edellytyksistä erillään (eli AIFM-lain 16 a luvun 4 §:n mukaiset edellytykset) ja riittävää läpivirtausmallin soveltumiselle olisi aina jo pelkästään se, että kotimaista erikoissijoitusrahastoa vastaavan ulkomaisen rahaston kokonaisvarallisuudesta enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu välittömästi tai välillisesti kiinteistöistä. Tältä osin pitäisi täsmentää, että tällaisenkin rahaston osalta edellytetään näiden muiden edellytysten täyttymistä.

Edellä esitetty huomioon ottaen ei ole selvää, toteutuuko yleisperusteluissa esitetty tarkoitus sääntelyn kohdistumisista vain verovapaisiin rahastoihin, vai voiko joissain tilanteissa itse sääntelyn soveltamisalaan kuulua myös rahastoja, jotka olisivat voimassa olevan sääntelyn nojalla verovelvollisia. Epäselvää on myös se, mitkä ovat tosiasiallisissa erilaisissa tilanteissa ne kriteerit, jotka täyttäessään rahasto kuuluu sääntelyn soveltamisalaan. Tämän vuoksi ehdotettuja säännöksiä tulee jatkovalmistelussa täsmentää, jotta perusteluissa esitetty tavoite toteutuu oikealla tavalla.

5. Osuudenomistajien lukumäärä

Sääntelyn soveltamisedellytyksenä on, että kiinteistöihin sijoittavalla erityissijoitusrahastolla on alle 30 osuudenomistajaa. Laskentasääntely pitää sisällään erityissäännöksiä muun muassa siitä, että määrää laskettaessa etuyhteydessä toisiinsa olevat osuudenomistajat otetaan huomioon vain yhtenä osuudenomistajana. Ehdotettu sääntely johtaisi Verohallinnon näkemyksen mukaan osuudenomistajien määrän laskennan osalta erittäin monimutkaiseen omistusrakenteiden selvittämisiin. Epäselväksi jää, kenen vastuulla on selvittää rahaston tai rahastoketjussa olevien rahastojen osuudenomistajien määrä. Esimerkiksi rahaston yksittäisen osuudenomistajan tulee pystyä hahmottamaan mahdollinen ilmoittamisvelvollisuutensa ja tätä varten tietää sen rahaston osuudenomistajien määrä, jossa on osakkaana. Yksittäinen osuudenomistaja ei voi kuitenkaan välttämättä saada tätä tietoa ja vaikka voisikin, ei osuudenomistaja välttämättä tiedä rahaston muiden osuudenomistajien omistussuhteista. Tätä tietoa ei ole välttämättä myöskään kiinteistörahastolla tai rahastoa hallinnoivalla rahastoyhtiöllä. Selvittämistä voi vaikeuttaa entisestään se, jos toimintaa harjoitetaan ketjutetuissa rahastorakenteissa.

Ehdotetun TVL 19 a §:n 7 momentin mukaan 30 osuudenomistajan lukumäärää laskettaessa sovelletaan, mitä 20 a §:n 6 momentissa säädetään toimintansa aloittaneesta erikoissijoitusrahastosta sekä sellaisesta erikoissijoitusrahastosta, jossa osuudenomistajien lukumäärä on väliaikaisesti laskenut pienemmäksi kuin 30. Kun otetaan huomioon TVL 20 a §:n 6 momentin sanamuoto, voidaan viittausta pitää epäselvänä, vaikka asiaa onkin hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa täsmennetty. Esimerkiksi se, miten ulkomaisten rahastojen osalta tulkitaan TVL 20 a §:n 6 momentin toisessa kohdassa viitattujen sijoitusrahastolain mukaisten osuudenomistajien määrän korjaamiseksi tehtävien toimenpiteiden vaikutusta voi muodostua epäselväksi (edellytetäänkö esim. ulkomaisilta rahastoilta näiden kotivaltiossa tällaisia toimenpiteitä). Asiaa olisi näin ollen tarpeen jatkovalmistelussa täsmentää sekä selvittää tulisiko 19 a §:ään ottaa oma erillinen kriteeristönsä tilapäisten osuudenomistajien muutosten vaikutuksista TVL 20 a §:ään ja sijoitusrahastolakiin tehtävän viittauksen sijaan.

Epäselvyyttä liittyy myös siihen, millä tavoin osuudenomistajaa koskevaa lukumäärärajaa erilaisissa omistusrakenteissa tarkkaan ottaen sääntelyn sisältämät etuyhteyksimääräyksetkin huomioiden tulkittaisiin. Esitysluonnoksen perusteluissa on mainittu, että säännöksen soveltuminen edellyttäisi, että sekä rahastojen rahasto että ne rahastot, joissa rahastojen rahasto olisi osuudenomistajana, olisivat säännöksessä tarkoitetulla tavalla harvaomisteisia eli niissä tulisi olla alle 30 osuudenomistajaa. Jää kuitenkin epäselväksi, millä tavoin omistukset eri portaissa tosiasiaa lasketaan moniportaisissa rakenteissa ja otetaanko tilanteissa huomioon jollakin tavoin myös välillinen omistus.

Ehdotetun TVL 19 a §:n 8 momentin mukaan etuyhteydessä toisiinsa nähden olevien osuudenomistajien omistus katsotaan yhdeksi laskettaessa TVL 19 a §:ssä tarkoitettua osuudenomistajien määrää. Voimassa olevassa TVL 20 a §:n 4 momentissa viitataan AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon. AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä säännellään erikoissijoitusrahaston

vähimmäispääomasta ja avoimuudesta. Näin ollen kiinteistösijoitusrahaston verovapauden edellytyksenä on lähtökohtaisesti se, että rahasto on avoinna yleisölle. Tämän edellytyksen katsotaan aihetta koskevan Verohallinnon ohjeen mukaan täyttyvän, kun kiinteistösijoitusrahastolla on vähintään 30 osuudenomistajaa. Tältä osin TVL 20 a §:n sääntely ei ensinnäkään suoraan sisällä 30 osuudenomistajan edellytystä. Tähän määrään liittyvät laskentaperiaatteet liittyen etuyhteystahojen omistusten huomioimiseen on esitetty ainoastaan Verohallinnon ohjeessa. Verohallinnon näkemyksen mukaan onkin epäselvää, ovatko sääntelyiden soveltamisalat tältä osin yhteneväiset, vai pitäisikö ehdotettua säännöstä ja lisäksi myös TVL 20 a §:ää täsmentää tältä osin.

6. Menojen vähentäminen

Ehdotetussa TVL 19 a §:n 2 momentissa säädetään rahaston menojen vähentämisestä osuudenomistajan tasolla. Käytännössä menojen vähentäminen tarkoittaa sitä, että menojen osalta tulisi jollakin tavoin "toimittaa" EVL-verotus rahaston tasolla maksimipoistoin. Koska rahasto ei ole erillinen verovelvollinen eikä myöskään yhtymän tapainen laskentasubjekti, jää epäselväksi, millaisessa menettelyssä menot tosiasiaassa on tarkoitus vahvistaa. Vastaavanlaista menettelyä ei ole nykyisin käytössä millään tuloverotuksen osa-alueella. Jatkovalmistelussa tulisi Verohallinnon näkemyksen mukaan selkiyttää, tuleeko rahastoille jokin päätös, jolla menojen määrä vahvistetaan ja tulisiko tämän johdosta esimerkiksi VML:ää muuttaa. Mahdollisessa puhtaammin nykyiseen yhtymäverotukseen perustuvassa mallissa ehdotukseen liittyvät haasteet voitaisiin tältä osin mahdollisesti välttää.

Osuudenomistajan saamat tulot voivat jakautua eri tulotyyppeihin, joista osa voi olla verovapaita esimerkiksi verosopimuksesta tai osuudenomistajan verotuksellisesta statuksesta johtuen. Tämä tarkoittanee sitä, että rahaston menot tulisi jakaa tulotyypeittäin ja rahaston tulisi selvittää, mikä osa rahaston menoista voidaan katsoa kohdistuvan mihinkin tulotyyppiin, jotta verotettavan tulon määrä osuudenomistajan tasolla käsittäisi osuudenomistajalle kohdistettavien tulojen ja näihin tuloihin liittyvien menojen välisen erotuksen. Tämä monimutkaistaa huomattavasti sääntelyn edellyttämää laskentaa niin rahaston kuin osuudenomistajankin tasolla. Mikäli esitysluonnoksessa on ollut tarkoitus, että menojen kohdistaminen tehtäisiin jollakin yksinkertaisemmalla tavalla, olisi tästä tarpeen säätää erikseen. Joka tapauksessa menojen kohdistamisesta verovelvollisille ja eri tulotyypeille olisi tarpeen hallituksen esityksen perusteluissa lausua huomattavasti luonnoksessa esitettyä tarkemmin ja laajemmin.

Ehdotetun sääntelyn mukainen tappiolaskenta olisi osuudenomistaja- ja rahastokohtaista. Näin ollen sellaisen osuudenomistajan osalta, joka omistaisi useampaa sääntelyn piiriin kuuluvaa rahastoa, tulisi tappioiden seuranta järjestää rahastokohtaisesti. Kun kyse on kuitenkin osuudenomistajan tulosta läpivirtausperiaatteen nojalla, voisi olla hallinnollisen taakan näkökulmasta perusteltua, että yhden rahaston tappiot voisi vähentää toisen rahaston voitoista. Rahastokohtainen tappioiden seuranta osuudenomistajan tasolla loisi turhaa hallinnollista taakkaa huomioiden sen, että osuudenomistajia, jotka omistavat useampaa sääntelyn kohdejoukossa olevaa rahastoa, ei liene paljoa.

Sääntelyn osalta jää myös epäselväksi, millä tavoin menot ja esimerkiksi poistot vähennetään osuudenomistajan tasolla, mikäli rahasto saa tuloja ja sille syntyy menoja ympäri vuoden, mutta osuudenomistajat vaihtuvat vuoden aikana mahdollisesti useampaan kertaan. Epäselväksi jää myös se, millä tavoin menot on tarkoitus vähentää ja ilmoittaa useampiportaisessa läpivirtaavien rahastojen ketjussa. Jatkovalmistelussa tulisi tämän osalta selvittää sitä, mitkä kaikki menot otetaan mukaan laskentaan ja millä tavoin. Jatkovalmistelussa tulisi myös selvittää, miten suhtaudutaan esimerkiksi sellaisiin rahaston päätöksiin katsoa ilmoittaessaan tietyt menot sellaisiksi, että ne eivät liity rahaston harjoittamaan, osuudenomistajan tasolla verotettavaan toimintaan. Osuudenomistajalta ei voitane sääntelyllä viedä oikeutta vaatia tällaisten menojen vähentämistä läpivirtaukseen perustuvan verotusmallin soveltamisen johdosta.

Se, mitkä menot on hyväksyttävä ulkomaisen erikoissijoitusrahaston kiinteistötulon kohdistuviksi menoiksi, ei ole täysin yksiselitteistä myöskään EU-oikeudellisesti. EU-tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan jäsenvaltiossa asuvat ja ulkomailla asuvat ovat oikeutettuja vähentämiseen vain sellaisten tulonhankkimismenojen osalta, jotka liittyvät suoraan sellaiseen toimintaan, josta on syntynyt jäsenvaltiossa veronalaista tuloa toisiinsa rinnastettavissa tilanteissa (ks. esim. yhdistetyt asiat C-10/14, C-14/14 ja C-17/14, kohta 57). Myös tämä asia olisi hyvä jatkovalmistelussa huomioida.

Ehdotuksessa ei myöskään tuoda esille, millä tavoin rahaston osuudenomistaja voi vähentää läpivirtaavasta tulosta omia tulonhankkimismenojaan ja millä tavoin nämä menot huomioidaan esimerkiksi vahvistettaessa ehdotuksessa tarkoitettua osuudenomistajan rahastokohtaista tappiota.

7. Tulojen ja menojen jaksottaminen

Ehdotetun TVL 19 a §:n 1 momentin mukaan osuudenomistajan verotuksessa noudatettaisiin tulon jaksottamisessa EVL:n säännöksiä. Ehdotetun TVL 19 a §:n 2 momentin mukaan myös menot jaksotettaisiin EVL:n mukaisesti rahaston tasolla. Perustelujen mukaan tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että tulojen ja menojen jaksotukseen sovellettaisiin EVL:n säännöksiä riippumatta rahaston sijoittajien verotuksellisesta asemasta. Käytännössä tulot kuitenkin jaksotettaisiin sääntelyn mukaan osuudenomistajan tasolla ja menot rahaston tasolla.

Käytännössä edellä mainittu tarkoittaisi jaksottamiseen ja ilmoittamiseen liittyviä ongelmia erityisesti silloin, kun rahaston ja osuudenomistajan tilikaudet (ja näin ollen verovuodet) poikkeavat toisistaan. On varsin tyypillistä, että ulkomaisilla kiinteistörahastoilla tilikausi on muu kuin kalenterivuosi. Esimerkiksi osuudenomistajan, jonka tili-kausi päättyy 28.2.2025, tulisi antaa verovuoden 2025 veroilmoitus viimeistään 31.6.2025. Jos läpivirtaavan rahaston tilikausi päättyy vasta 31.12.2025, tulisi rahaston antaa verovuoden 2025 veroilmoitus vasta viimeistään 31.4.2026. Lähtökohtaisesti vain rahasto (tai rahastoyhtiö) lienee tietoinen Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin liittyvistä tuloista ja menoista. Osuudenomistaja on siten käytännössä näiden tietojen varassa. Nyt

osuudenomistaja joutuisi kuitenkin ilmoittamaan tulonsa ennen rahastoa ja lisäksi arvioimaan rahaston tulojen ja menojen kohdistamista omalle verovuodelleen. Tämän vuoksi sitä, millä tavoin tällaisissa tilanteissa on tarkoitus menetellä, olisi tarpeen jatkovalmistelussa täsmentää. Tältä osin jatkovalmistelussa olisi mahdollisesti tarpeen tarkastella myös sitä, olisiko mahdollista, että rahastolle vahvistettaisiin laskentasubjektina verovuoden tulo, joka verotettaisiin osuudenomistajien sen tilikauden tulona, jona rahaston tilikausi päättyy.

8. Hankintamenon määrittäminen / siirtymäsäännös

Ehdotetun TVL:n muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksissä on siirtymäsäännös liittyen hankintamenon määrittämiseen nyt ehdotetun sääntelyn soveltamisen alkaessa. Säännös koskee tilanteita, joissa aiemmin verovapaa rahasto tulisi nyt ehdotetun sääntelyn piiriin verovuodesta 2024 alkaen. Siirtymäsäännös ei vaikuttaisi kuitenkaan koskevan tilanteita, jossa rahasto tulee ehdotetun sääntelyn soveltamisalan piiriin vasta myöhemmin (esimerkiksi jos ulkomainen rahasto tulisi läpivirtauksen soveltamisalan piiriin vasta 2025). Myös tämä seikka olisi tarpeen huomioida jatkovalmistelussa. Jatkovalmistelussa voisi harkita huomioitavan myös tilanteet, joissa nyt ehdotetun sääntelyn piiriin kuuluvasta rahastosta tulee rahasto, jota ei voida kat-soa verovapaaksi TVL 20 a §:n säännösten perusteella.

Hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa sivulla 60 todetaan, että verovuoden 2023 viimeiseltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen kirjanpitoarvoja käytetään sääntelyn soveltamisen piiriin kuuluvan rahaston omaisuuden arvostamisessa verovuodesta 2024 alkaen. Tältäkin osin siirtymäsäännöksen sanamuoto vaikuttaa jossain määrin epätarkalta, koska siinä mainitaan ainoastaan, että hankintameno määritetään EVL 14 §:n mukaan ("katsotaan EVL 14 §:n mukaisesti laskettu hankintameno"). Tämän johdosta voisi harkita, tulisiko siirtymäsäännöksessä mainita EVL 14 §:n lisäksi tai sijaan pelkästään rahaston edellisen tilikauden kirjanpitoarvo.

9. Sääntelyn suhde rahaston jakamiin voitto-osuuksiin ja rahasto-osuuksien luovutuksiin

Ehdotus pitää sisällään säännökset siitä, millä tavoin läpivirtaavana verotettu tulo huomioidaan rahaston mahdollisen voitonjaon tai rahasto-osuuksien luovutusten verotuksen yhteydessä (ehdotettu TVL 53 c §). Käytännössä ehdotettu säännös tarkoittaa sitä, että luovutusvoitto ja voitto-osuus lasketaan yhteen kumulatiivisesti ja verotetaan ainoastaan, jos määrä ylittää läpivirtaavana tulona verotetun määrän. Sääntelystä ei ilmene, suoritetaanko laskenta tältä osin osuudenomistajavai osuuskohtaisesti. Riippumatta laskentatavasta ehdotettu sääntely edellyttää erittäin monimutkaista osuudenomistajakohtaista laskentaa, jossa tulee huomioida muun ohessa eri osuudenomistajien verotuksellinen status, mahdollinen ketjutettu omistusrakenne sekä verosopimusten vaikutukset. Epäselvää on myös se, millä tavoin verovelvollinen ilmoittaisi nämä asiat, kun verovuoden läpivirtausverotuksen tiedot selviävät vasta omistetun rahaston verovuoden verotuksen toimittamisen aikana tai sen jälkeen.

Ehdotuksen perusteella jää kuva, että rahastojen jakamien voitto-osuuksien verotus jätetään sinänsä entiselleen, mutta siinä huomioidaan nyt ehdotetun sääntelyn vaikutukset. Ratkaisua ei ole perusteltu esitysluonnoksessa ja muutoinkin jää epäselväksi se, onko tarkoituksenmukaista, että osuudenomistajan tasolle luodaan kaksinkertais-ta verotusta (sekä läpivirtaustulon että voitto-osuuden verotus) ja sen poistamismekanismi jo muutoinkin monimutkaisen sääntelyn oheen. Huomionarvoista on myös se, että suurimmassa osassa tilanteita rahasto ei voine jakaa voitto-osuutta, ellei sille ole syntynyt nyt ehdotetun sääntelyn perusteella osuudenomistajan tasolla verotettavaa läpivirtaavaa tuloa. Epäselväksi jää myös jossain määrin se, johtaako huomiointi rahasto-osuuksien luovutustilanteissa aina verotuksellisesti neutraaliin lopputulokseen. Esimerkiksi yleisesti verovelvollinen osuudenomistaja voi saada myös kansallisen lainsäädännön perusteella verovapaata läpivirtaavaa tuloa rahastosta (esim. kokonaan tai osittain verovapaa osinkotulo). Onko ehdotuksessa tarkoitettu, että tämä läpivirtaava verovapaa tulo kuitenkin sitten tulisi verotettavaksi mahdollisen rahaston voitonjaon yhteydessä? Tätä tulisi vielä täsmentää jatkovalmistelussa. Jatkovalmistelussa tulisi myös käydä läpi, miten tämä vaikuttaa sekä yleisesti että rajoitetusti verovelvollisiin tahoihin.

Sääntelyn johdosta jää epäselväksi myös esimerkiksi se, millä tavoin sääntelyä on tarkoitus soveltaa tilanteessa, jossa läpivirtaustulo on verotettu toisella osuudenomistajalla ja osuudet ovat vaihtaneet omistajaa.

Edellä kuvatut kysymykset ja epäselvyydet koskevat ehdotetun TVL 53 c §:n lisäksi myös ehdotettua ennakkoperintälain 9 §:n muutosta.

10. Ilmoittamis- ja tiedonantovelvollisuudesta

Ehdotuksessa esitetään muutettavaksi verotusmenettelystä annetun lain (VML) 7 §:n 6 momenttia siten, että erikoissijoitusrahaston ja vastaavan ulkomaisen erikoissijoitusrahaston tulisi antaa kehoitusta veroilmoitus silloin, kun kyseiseen rahastoon soveltuisi TVL 19 a §:n mukainen läpivirtausperiaate ja sen tulot verotettaisiin suoraan sen osuudenomistajan tulona. Verotuksen oikein toimittaminen ja verovalvonta edellyttäisivät, että esimerkiksi ulkomaiset rahastot antaisivat oikeat ja riittävät tiedot tuloista, menoista ja osuudenomistajista. Verohallinnolla ei ole mahdollisuutta valvoa erikoissijoitusrahastojen ja niiden osakkaiden ilmoitusvelvollisuuden täyttymistä tehokkaasti ilman kattavaa rekisteröintivelvollisuutta. Verohallinnon käsityksen mukaan ilman riittävää vertailutietoa tapahtuva valvonta ei ole tehokasta eikä vaikuttavaa.

Ehdotettu sääntely edellyttäisi niin kiinteistöihin sijoittavilta erityissijoitusrahastoilta kuin myös näiden osuudenomistajilta huomattavaa määrää veroilmoittamista. Käytännössä rahasto joutuisi tekemään suuren määrän erittelyjä veroilmoitustaan varten ilman, että rahasto itse olisi verovelvollinen. Kyseessä olisi edellä kuvatulla tavalla erittäin yksityiskohtaisten osuudenomistajakohtaisten tietojen ilmoittamisesta, jollaista ei nykyään tarvitse kerätä tai

raportoida taikka muutoinkaan ilmoittaa Verohallinnolle. Rahaston tulisi raportoida myös oman toimintansa piirteet, jotka vaikuttavat siihen, kohdellaanko sitä verotuksessa verovapaana, erillisenä verovelvollisena ja veronalaisena vai läpivirtaavana. Kaikkien verotuksen toimittamiseksi tarvittavien tietojen saaminen olisi verotuksen toimittamisen edellytys. Lisäksi verotuksen toimittaminen edellyttäisi rahaston ja osuudenomistajien ilmoittamien tietojen yhdistelemistä verotuksen toimittamisen yhteydessä, koska molempien tahojen ilmoittamia tietoja tarvittaisiin verotuksen toimittamiseksi. Epäselvää kuitenkin on muun muassa se, millä tavoin näiden tietojen saaminen ulkomaisilta rahastoilta sekä osuudenomistajilta varmistettaisiin ja millä tavoin esimerkiksi rahasto voitaisiin tietojen antamatta jättämisestä sanktioida. Verohallinto toteaa, että sääntelyn ja verotuksen oikea-aikaisen ja oikeansisältöisen toimittamisen edellyttämien tietojen kerääminen ja saaminen etenkin monimutkaisemmissa rakenteissa tulisi olemaan haasteellista ja verotuksen oikein toimittaminen epävarmaa.

Tietojen oikeellisuudesta varmistuminen on haasteellista myös tilanteissa, joissa kyseessä on useampiportainen läpivirtaava ketju. Erityisesti ketjutetuista rakenteista voi erityisesti olla vaikeaa saada tietoa sääntelyn edellyttämällä tarkkuustasolla siten, että verotuksen oikeellisuus ja oikeusvarmuus toteutuisi. Hallituksen esitysluonnoksesta ei käy ilmi, kenellä olisi tällaisessa tilanteessa ilmoittamisvelvollisuus eri tietojen osalta ja millä tavoin eri portaissa olevat rahastot voisivat ilmoitettavat tiedot itselleen saada. Mikäli ilmoittamisvelvollisuus olisi kaikilla ketjussa olevilla toimijoilla, voidaan ilmoittamisesta aiheutuvaa hallinnollista taakkaa pitää merkittävänä. Lisäksi epäselvää on, millä tavoin esimerkiksi tulotyyppien ilmoittaminen olisi mahdollista siten, että se toteutuisi läpivirtaavan ketjun jokaisessa portaassa. Lisäksi useampiportaisessa rakenteessa ilmoittamisen toimivuus edellyttäisi, että ketjussa kauempana oleva taho tietää esimerkiksi, että sen omasta kokonaisvarallisuudesta yli 50 % muodostuu Suomen lainsäädännön tarkoittamista kiinteistöistä. Käytännössä on epäselvää, millä tavoin riittävät tiedot rahastoketjussa saataisiin. Myös Verohallinnon voi olla käytännössä erittäin haasteellista saada tietoa siitä, kuka on tosiasiaa läpivirtaavan ketjun päässä oleva osuudenomistaja, jonka tulisi antaa veroilmoitus ja johon verotus tulisi kohdistaa.

Myös osuudenomistajalla olisi ilmoittamisvelvoitteita sääntelyn soveltamiseen liittyen erityisesti siitä johtuen, että kyseessä olisi verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuuteen pohjautuva VML:n mukaisessa menettelyssä toimitettava verotus. Osuudenomistajan tulisi ilmoittaa muun ohessa ainakin kotivaltionsa ja osuudenomistajan oikeudellinen muoto. Verotuksen oikein toimittaminen ja verovalvonta edellyttäisi käytännössä myös sitä, että myös verovapaiden osuudenomistajien tai osuudenomistajien, jotka saavat verosopimuksen johdosta ainoastaan sellaista tuloa, johon Suomella ei ole verotusoikeutta, tulisi antaa vuosittain veroilmoitus, jossa he antaisivat selvityksen verovapauden edellytysten täyttymisestä. Sääntelyn perusteella on kuitenkin epäselvää se, mistä rahaston osuudenomistaja tietää, milloin verovelvollisuus ja ilmoittamisvelvollisuus Suomeen syntyy, kun osuudenomistajan verotuksellinen asema riippuu suoraan rahaston (tai rahastoketjun) verotuksellisesta statuksesta. Erityisen vaikeaa ilmoittamisvelvollisuudesta on saada tietoa tilanteissa, jossa rahaston verotuksellinen status syystä tai toisesta muuttuu.

Ehdotetussa sääntelyssä on monin paikoin pyritty noudattamaan saman tyyppisiä periaatteita kuin voimassa olevassa yhtymäverotuksessa. Ilmoittamisvelvollisuuden ja tiedonsaannin osalta tulee

kuitenkin huomioida se, että nykysääntelyssä yhtymän tietojen ilmoittamisesta on vastuussa myös yhtymän osakas. Tällä voidaan osaltaan varmistaa tietojen saaminen ja ilmoittamisvelvollisuuden tehokas toimeenpano. Nyt ehdotetun sääntelyn kohteena olevien rahastojen osalta vastaavanlaisesta ei voitane kuitenkaan säätää, koska samanlaista yhteyttä rahaston osuudenomistajan ja rahaston välillä ei ole, kuin mitä yhtymän ja sen osakkaan välillä on.

11. Verotusmenettelystä ja muutoksenhausta

Ehdotetun VML 2 §:n muutoksen mukaan VML:n verovelvollista koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon. Ehdotetun sääntelyn pohjalla on ilmeisesti ajatus, jonka mukaan sääntelyn kohteena olevan erityissijoitusrahaston tulee antaa veroilmoitus, jonka tietoja osuudenomistajien antamiin tietoihin yhdistelemällä voidaan toimittaa läpivirtausmallin mukainen verotus osuudenomistajan tasolla. Voimassa oleva VML 2 § sisältää samanlaisen säännöksen yhtymien osalta. Yhtymille kuitenkin vahvistetaan verovuoden tulo, joka jaetaan verotettavaksi tulo-osuuksina yhtymän osakkaille. Huomionarvoista on, että rahaston verotuksellinen asema eroaa näin ollen sääntelyn näkökulmasta tässä kohtaa esimerkiksi elinkeino-yhtymistä.

Ehdotettuun sääntelyyn tai perusteluihin ei sisälly mainintoja siitä, millaista laskentaa kiinteistörahaston tasolla on tarkoitus tehdä, mihin tämä laskenta perustuu ja millaisia mahdollisia päätöksiä Verohallinnossa tämän rahaston tasolla tehtävän laskennan johdosta tehdään. Sääntelyn toimivuus edellyttäisikin mitä ilmeisimmin sääntelyä siitä, millaisessa menettelyssä ja millaisella päätöksellä rahaston verotuksellinen status sekä tulojen ja menojen suuruus sekä muut verotukseen vaikuttavat seikat verovuositain vahvistettaisiin. Hallituksen esitysluonnoksen perusteluiden sivulla 43 on mainittu, että rahasto saa hakea muutosta tuloihin sekä menoihin, ja tässä yhteydessä puhutaan verotuspäätöksestä. Epäselvää on, voiko kyseessä olla verotuspäätös sen varsinaisessa merkityksessä, koska rahastoa ei läpivirtausmallissa veroteta. Tätä kokonaisuutta olisi tarpeen selkiyttää jatkovalmistelussa. Hallituksen esityksen perusteluissa tulisi tarkemmin tuoda esille myös se, miltä osin voimassa olevia VML:n säännöksiä voitaisiin nyt kyseessä oleviin rahastoihin soveltaa. Lisäksi jatkovalmistelussa tulisi selvittää (ja säätää) tarkemmin se, missä eri VML:n säännöksissä rahaston erityinen asema osana nyt ehdotettua kokonaisuutta tulisi huomioida.

Epäselvää on myös se, onko osuudenomistajalla muutoksenhakumahdollisuus rahaston tasolla tehtävään päätökseen. Ehdotus sisältää säännökset rahaston omaan muutoksenhakuun näihin tietoihin liittyen, mutta epäselvää on, kattaako nykyinen VML 62 §:n 1 momentti osuudenomistajan muutoksenhakuoikeuden rahaston tasolla tehtyyn mahdolliseen päätökseen, kun rahaston on kuitenkin erillinen oikeushenkilö, vaikkakin verotuksessa läpivirtaava. Lisäksi on epäselvää, millainen on osuudenomistajan tiedonsaantioikeus rahaston ilmoittamiin tietoihin. Myös näitä seikkoja olisi tarpeen jatkovalmistelussa selkeyttää.

Koska osuudenomistajien verotettavien tulojen ja vähennyskelpoisten menojen määrä selviää lähtökohtaisesti vasta rahaston antaman veroilmoituksen perusteella, olisi hallituksen esityksen perusteluissa tarpeen selvyyden vuoksi todeta, että osuuden-omistajan ei ilmeisesti edellytetä ilmoittavan tuloja ja menoja, vaan ne tulevat osuu-denomistajan verotukseen rahaston antaman ilmoituksen perusteella.

On mahdollista, että ehdotetun lainsäädännön mukaisten rahastojen ja osuudenomistajien verotuksellinen asema ratkaistaisiin joissain tapauksissa ennakkollisesti ennakkoratkaisua hakemalla, jotta kiinteistöihin sijoittavan rahaston ja sen osuudenomistajien verokohtelusta ja -velvollisuuksista voidaan varmistua hyvissä ajoin. Ehdotuksessa ehdotetaan VML 2 §:ään lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka mukaan VML:n verovelvollista koskevia säännöksiä sovelletaan myös läpivirtaavaan kiinteistörahastoon. Hallituksen esityksen perusteluissa ja tarvittaessa myös VML:n säännöksissä olisi hyvä täsmentää, tarkoittaako tämä sitä, että sekä kiinteistösijoitusrahasto että sen osuudenomistaja voisivat tarvittaessa selvittää ennakkoratkaisulla verovelvollisuutensa tai ilmoittamisvelvollisuutensa laajuuden.

Ehdotuksessa ei oteta kantaa veronkorotusten tai muiden sanktioiden määräämiseen. Sääntelyn johdosta syntyy tilanteita, joissa osuudenomistajan verotus on riippuvainen rahaston antamista tiedoista. Koska osuudenomistaja ei ole kuitenkaan esimerkiksi yhtymäverotuksen tavoin vastuussa yhtymän veroilmoituksen antamisesta, on epäselvää, millä tavoin esimerkiksi osuudenomistajaa voidaan sanktioida siitä, jos riittäviä tietoja verotuksen toimittamiseksi ei saada rahaston ilmoituspuutteiden johdosta. Lisäksi epäselvää on se, millä tavoin veronkorotukset jakautuisivat erilaisissa ilmoituspuutetilanteissa rahaston ja sen osuudenomistajan välillä. Asiaa olisi tarpeen jatkovalmistelussa selventää.

12. Verosopimustilanteista

Ehdotetun sääntelyn mukaan tietyt edellytykset täyttäviä kiinteistörahastoja pidettäisiin verotuksessa läpivirtaavina. Sääntelyn soveltamispiiriin voi kuulua myös useamman läpivirtaavan rahaston muodostama kokonaisuus. Läpivirtaavat yksiköt ovat verosopimusten näkökulmasta tulkinnanvarainen kokonaisuus ja etenkin, kun Suomessa ei ole aiempaa kokemusta kansallisista läpivirtaavista yksiköistä yhtymiä lukuun ottamatta, voi olla jossain määrin epäselvää missä tilanteissa Suomella tosiasiaa on verotusoikeus ja mitä verosopimusta eri tilanteissa sovelletaan.

Verosopimukseen liittyvät tulkintatilanteet voivat olla monimutkaisia ja haastavia etenkin VML:n mukaan toimitettavan verotuksen yhteydessä. Verosopimusten vaikutuksen vuoksi esimerkiksi rahaston kiinteistön luovutus voi olla verovapaa riippuen verosopimuksesta, jota sovelletaan. Asia voi vaihdella myös rahaston eri osuudenomistajien välillä. Toisaalta esimerkiksi rahasto-osuuden luovutukset voivat olla verovapaita, jolloin tulee miettiä, millä tavoin ehdotettua TVL 53 c §:ää sovelletaan tällaisessa tilanteessa. Käytännössä jokaisen osuudenomistajan osalta tulisi joka vuosi käydä läpi tulotyypeittäin tilanne esimerkiksi verosopimusten osalta tai osuudenomistajan tulisi

pystyä tuomaan esille verosopimuksen vaikutus, vaikka osuudenomistaja ei luultavasti ennen rahaston antamien tietojen käsittelyä tiedä, mitä tulotyyppiä hänen rahaston läpi virtaavana saamansa tulo on. Tätä voidaan pitää hallinnollisesta näkökulmasta erittäin haasteellisena.

Hankalia verosopimus oikeudellisia kysymyksiä voi muodostua myös tilanteissa, joissa läpivirtaavien kiinteistörahastojen kautta saatujen tulojen kaksinkertaista verotusta poistetaan Suomessa yleisesti verovelvollisten verotuksessa.

Edellä kuvattujen tietojen saaminen oikea-aikaisesti oikean verotuksen toimittamiseksi voi olla käytännössä erittäin haastavaa, jonka johdosta verotuksen oikeellisuudesta ja verovelvollisen oikeusturvasta ei voida välttämättä aina verotuksen toimittamisen yhteydessä etenkin rajat ylittävissä tilanteissa varmistua. Tällöin jouduttaisiin turvautumaan muutoksenhakumenettelyihin.

13. Eräät rajat ylittävät hybridijärjestelyt

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että myös lakia eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta (hybridilaki) muutettaisiin siten, että nyt kysymyksessä olevien rahastojen tulot olisivat lain 8 a §:n ns. käänteisen hybridiyksikön säännöksen piirissä. Ehdotuksen mukaan tarkoitus on kuitenkin säätää olemassa olevan 8 a §:n toteutuksesta poikkeava ratkaisu. Olemassa olevan säännöksen mukaan käänteisen hybridiyksikön tulot voidaan säännöksen soveltamisedellytysten täytyessä verottaa kyseisen yksikön (yhtymän) rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen tulona. Nyt ehdotetun säännöksen mukaan, jos kiinteistöihin sijoittava erityissijoitusrahasto olisi käänteisen hybridiyksikön tilanteessa, verotettaisiin näistä tuloista rahastoa itseään. Tätä voidaan pitää sinänsä perusteltuna ratkaisuna, koska rahasto on ilman nyt ehdotettua sääntelyä erillinen verovelvollinen (vrt. yhtymät). Toisaalta kuitenkin se, että käänteisen hybridiyksikön säännös pitäisi sisällään kaksi erilaista soveltamisratkaisua riippuen kohteena olevan yksikön verotuksellisesta luonteesta, voidaan pitää jo muutoinkin monimutkaista hybridisääntelyä entisestään monimutkaistavana. Lisäksi huomioon tulee ottaa se, että ehdotetussa läpivirtaussääntelyssä tulon veronalaisuutta arvioidaan saajakohtaisesti, jonka vuoksi olisi perustellumpaa asettaa osuudenomistaja verovelvolliseksi myös hybridisääntelyn soveltamistilanteissa. Näin ollen Verohallinto katsoo, että myös silloin, kun läpivirtaava kiinteistörahasto olisi käänteisen hybridiyksikön tilanteessa, tulisi verotuksen kohdistua nyt ehdotetusta poiketen rahaston osuudenomistajiin eikä rahastoon itseensä.

Mikäli rahasto on hybridisääntelyn näkökulmasta verovelvollinen, tältä osin tulisi myös ratkaista huomioidaanko rahaston tasolla niin sanottuna hybriditulona verotetut tulot rahaston jakaman voitonjaon verokohtelua määritettäessä? HE-luonnoksessa rahaston jakaman voiton verokohtelua määrittää osuudenomistajan verotettavana tulona huomioitu määrä. Mikäli rahastoa pidetään edelleen verovelvollisena, jatkovalmistelussa olisi hyvä täsmentää, onko tarkoitus, että rahaston tasolla verotetut tulot vaikuttaisivat osuudenomistajan verotukseen esimerkiksi voitonjaon osalta.

Sääntelyn osalta jää epäselväksi myös se, mitä olisivat tilanteet, joihin ehdotettu hybridisääntelyn muutos kohdistuisi. Hybridilain 8 a §:n 3 momentin mukaan tulo on kuitenkin veronalaista vain siltä osin kuin tätä tulo-osuutta ei veroteta Suomessa muun säännöksen nojalla. Hybridilain muutos voisi soveltua ilmeisesti tilanteissa, joissa rahaston ulkomailta saamat tulot eivät kuulu läpivirtaussääntelyn soveltamisen piiriin. Toisaalta hybridilain 8 a §:n 6 momentti sisältää poikkeussäännöksen, jonka johdosta edellytykset täyttävät erikoissijoitusrahastot vapautetaan sääntelyn soveltamispiiristä. Jatkovalmistelussa olisi hyvä täsmentää voisivatko läpivirtaussääntelyn kohteena olevat rahastot täyttää poikkeussäännöksen soveltamisedellytykset. Lisäksi, vaikka läpivirtaussääntely koskee vain harvainomisteisia kiinteistörahastoja, lienee harvinaista, että osuudenomistajalla olisi yhdessä etuyhteystahojen kanssa rahastossa sääntelyn edellyttämä määräysvalta. Tällaisessa tilanteessa voisi olla mahdollista, että rahasto ei täyttäisi edes TVL 20 a §:n 4 momentin verovapauden edellytyksiä, jolloin rahasto olisi verovelvollinen joka tapauksessa. Jatkovalmistelussa olisi tarpeen selvittää näiden eri sääntelyiden suhdetta toisiinsa.

Mikäli ehdotettu hybridilain muutos sisällytettäisiin lopulliseen sääntelyyn, tulisi säännöksen soveltamisedellytysten täytyessä rahastolla verottaa niiden osuudenomistajien läpivirtaavat osuudet, joiden osalta 8 a §:n edellytykset täytyvät. Hallituksen esitysluonnoksessa ei ole mainittu, millä tavoin tämä verotettava määrä laskettaisiin ja perusteluita olisikin hyvä tältä osin täsmentää.

Ehdotetun sääntelyn osalta jää myös epäselväksi, mitä ehdotetulla uudella TVL 20 a §:n 8 momentilla tarkoitetaan. Ehdotettua hybridilain muutosta sovelletaan rahastoihin, joita ei ehdotetun sääntelyn perusteella veroteta erillisinä verovelvollisina ja joihin TVL 20 a §:ää ei näin ollen jatkossa sovellettaisi. Hybridilain ehdotetun muutoksen mukaan rahastoa verotettaisiin kuitenkin käänteisen hybridin soveltamistilanteissa. Koska hybridilakia voidaan kuitenkin pitää erityislakina suhteessa TVL 20 a §:ään, on jatkovalmistelussa tarpeen arvioida, voitaisiinko hybridilain ehdotettua muutosta soveltaa, vaikka ehdotettua TVL 20 a §:n 8 momenttia ei säädettäisikään. Erityisesti jos jatkovalmistelussa katsotaan, että käänteisen hybridisääntelyn osalta rahaston osuudenomistajia tulisi verottaa rahaston sijaan, ehdotettua TVL 20 a §:n 8 momenttia ei tarvittane.

14. Verojen perimisestä ja verokertymän turvaamisesta

Ehdotettua sääntelyä voidaan pitää haasteellisena myös verojen perimisen ja verokertymän turvaamisen näkökulmasta. Rahaston kaikkien tulojen osalta verovelvollinen olisi rahaston osuudenomistaja, jota verotettaisiin VML:n mukaisessa järjestyksessä eli vero maksuunpantaisiin erikseen maksuun verotuksen toimittamisen yhteydessä.

Esitysluonnoksessa ei ole otettu kantaa siihen, millä tavoin läpivirtaavan rahaston tulosta on tarkoitettu suoritettavan ennakonkanto. Tätä olisi tarpeen täsmentää jatkovalmistelussa. Verohallinto toteaa, että ennakonkannon toteuttaminen olisi tarpeellista verokertymän turvaamisen näkökulmasta, mutta se olisi myös erittäin haasteellista ehdotetun järjestelmän piirteiden vuoksi.

Rahaston osuudenomistajien on esimerkiksi vaikea tietää ennakoon verotettavan tulon määrää, rahaston osuudenomistajat voivat verovuoden aikana vaihtua ja eri osuudenomistajien verotuksellinen asema voi vaihdella suuresti. Vaikka periaatteessa olisikin tarkoituksenmukaisinta, että ennakonkanto toteutettaisiin rahaston tasolla, olisi tämä käytännössä ongelmallista, koska tosiasiaa verovelvollinen olisi kuitenkin osuudenomistaja.

Esitysluonnoksessa on ehdotettu rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain 13 §:ään säädettäväksi uusi 6 momentti, jonka mukaan rajoitetusti verovelvollisen osuus TVL 19 a §:n 1 momentin tarkoittaman kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloista verotettaisiin VML:n mukaisessa järjestyksessä siltäkin osin kuin tulot sisältävät 3 §:ssä tarkoitettuja tuloja. Tämä tarkoittaisi ilmeisesti sitä, että esimerkiksi rahastolle maksetusta osinkotulosta olisi lähdeveron sijaan tehtävä ennakonpidätys EPL:n säännösten mukaisesti. Tämän osalta on epäselvää, tulisiko EPL:n näkökulmasta tulon saajaksi katsoa rahasto vai rahaston osuudenomistaja. Mikäli tulon saajaksi katsottaisiin rahaston osuudenomistaja, olisi tämä erittäin haasteellista, koska ennakonpidätys tulisi periä jo siinä vaiheessa, ennen kuin on välttämättä selvyyttä siitä, ketä kyseisen tulon osalta kyseisenä verovuonna verotetaan (esimerkiksi rahaston osuudenomistajien vaihdosten johdosta). Lisäksi maksuhetkellä voi olla epäselvää, pidetäänkö kiinteistörahastoa ylipäättään läpivirtaavana vai ei, mikä monimutkaistaisi tilannetta entisestään ja aiheuttaisi epävarmuutta sen suhteen, mitä ja minkä suuruista veroa olisi ennakoon perittävä.

15. Rahaston verovastuu

Verohallinto kiinnittää erityisesti huomiota siihen, ettei jatkossa käytännössä ennakonpidätystä toimitettaisi ehdotettua sääntelyä soveltavien rahastojen voitonjaosta ja edellä kuvatusti jää epäselväksi, kuinka esimerkiksi ennakonkanto suoritettaisiin. Tässä tilanteessa verot on saatava tarvittaessa perittyä tehokkaasti. Ehdotuksen mukainen rahaston vastuu osuudenomistajille ehdotetun sääntelyn nojalla määrätystä verosta on olennainen osa tätä tehokasta verojen perintää. Erityisesti rahaston verovastuu voidaan nähdä tärkeänä kansainvälisissä tilanteissa.

Ehdotetun sääntelyn kohteena olevat rahastot voidaan ehdotetun VML 52 §:n mukaan määrätä vastuuseen osuudenomistajalle rahaston tulosta määrätystä tuloveros-ta pääpiirteissään samalla menettelyllä kuin yhtymän vastuusta on säädetty. Tukeutuminen jo olemassa oleviin verovastuun periaatteisiin uusissa tilanteissa on perusteltua ja kannatettavaa.

Ehdotetun VML 52 §:n perusteluissa erikoissijoitusrahaston verovastuusta todetaan, että rahasto vastaisi yhteisvastuullisesti osuudenomistajan kanssa rahaston tulon perusteella määrättävästä verosta. Perusteluissa ei kuvata tarkemmin, mitä rahaston vastuuseen määrittäminen edellyttäisi tai miten vastuuseen määrittäminen tehtäisiin. Veronkantolain 54 §:ssä säädetään menettelyistä, joilla Verohallinto määrää veron verovelvollisen ja verosta vastuussa olevan yhteisvastuullisesti maksettavaksi. Veronkantolain 54 §:n 1 momentin mukaan verovastuu voidaan määrätä verotuspäätöksessä. Ehdotuksen perusteella jää epäselväksi, onko tarkoitus, että rahaston

verovastuusta määrättäisiin esimerkiksi osuudenomistajien verotuspäätöksissä, jos muuta verotuspäätöstä ei tässä yhteydessä tehtäisi. Tällainen menettely ei kuitenkaan vastaisi periaatteita, joita sovelletaan yhtymän vastuuseen yhtiömiehen yhtymän tuloksen perusteella määrättävästä tuloverosta. Yhtymää ei määrätä verosta vastuuseen yhtiömiehen verotuspäätöksessä eikä yhtymän verotettavaa tuloa koskevassa päätöksessä. Yhtymä määrätään vastuuseen erillisellä päätöksellä veronkantolain 54 §:n 2 momentissa säädetyssä menettelyssä, jossa vastuuseen määrättävä voi antaa omaa selvitystä ja vastuuseen määrättävä voi käyttää muutoksenhakukeinoja. Yhtymän verovastuuseen määrittämisen perusteena on melkein poikkeuksetta joko yhtiömiehen tai yhtymän perintätilanne ja erityisesti jommankumman maksukyvyttömyysmenettely (velkajärjestely, saneeraus, ulosotto tai konkurssi). Verohallinnon näkemyksen mukaan olisi perusteltua harkita, voitaisiinko samoja periaatteita soveltaa myös rahaston verovastuuseen määrittämisessä. Yksinkertaisuuden ja hallinnollisen taakan näkökulmasta olisi tarkoituksenmukaista, että vastuuseen määrittäminen tapahtuisi yhtymien tavoin erillisellä päätöksellä ja vain, jos se on veron kertymisen kannalta välttämätöntä. Jottei asia jäisi epäselväksi, olisi hallituksen esityksen perusteluita tarpeen tältä osin täsmentää. Tässä yhteydessä olisi tarpeen huomioida myös verovastuun näkökulmasta se, että sääntelyn kohteena olevat rahastot voivat kuulua moniportaisiin läpivirtaavia yksiköitä sisältäviin rakenteisiin.

16. Eräitä erityishuomioita

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu viittaussäännökset EVL 4 ja 7 §:stä ehdotettuun TVL 53 c §:ään. Epäselväksi jää, tulisiko EVL:ssä säätää myös nimenomaisesti veronalaiseksi läpivirtaavasta kiinteistörahastosta saatu tulo ja viitata tältä osin esimerkiksi ehdotettuun TVL 19 a §:ään

Sääntelyn tavoitteena on pystyä verottamaan rahaston saamia tuloja rahastojen osakkailla etenkin tilanteissa, joissa ulkomainen erikoissijoitusrahasto sijoittaa suomalaisiin kiinteistöihin. Epäselvää on kuitenkin se, millä tavalla tavoite toteutuisi tilanteessa, jossa ulkomainen rahasto sijoittaa suomalaiseen kommandiittiyhtiömuotoiseen toimijaan, joka omistaa suomalaisia kiinteistöjä tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Ilmeisesti näissä tilanteissa ulkomaisen rahaston osuudenomistajalle katsottaisiin syntyvän Suomeen kiinteä toimipaikka läpivirtausperiaatteen johdosta. Asiaa voidaan kuitenkin pitää tulokannavaraisena, minkä vuoksi jatkovalmistelussa olisi tarpeen selkiyttää, millä tavoin läpivirtausmalli toimisi tämän kaltaisissa rakenteissa.

Ehdotettu sääntely pitää sisällään säännökset TVL:n ja EVL:n mukaan verotettavien osuudenomistajien osalta. Jatkovalmistelussa tulisi harkita, pitäisikö maatilatalouden tuloverolakiin sisällyttää EVL:ää vastaavat viittaussäännökset nyt ehdotettuihin TVL:n säännöksiin.

Ehdotetun TVL 19 a §:n toisen virkkeen mukaan sääntelyn kohteena olevan sijoitusrahaston tulot jaetaan verotettavaksi osuudenomistajien tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on erikoissijoitusrahaston tuloon, ikään kuin osuudenomistajat olisivat saaneet tulot suoraan.

Säännöksen yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi hyvä täsmentää, mitä "osuus erikoissijoitusrahaston tuloon" tarkoittaa tilanteessa, jossa rahastolla on sekä tuotto- että kasvuosuuksia, vaikka kiinteistösijoitusrahastoilla onkin harvemmin pelkkiä kasvuosuuksia.

Lausunnossa on edellä tuotu esille useita seikkoja, joiden johdosta läpivirtausmallia voidaan pitää hallinnollisesti erittäin haasteellisena ja monimutkaisena soveltaa. Verohallinto tuo esille, että mahdollisissa rahastoja koskevissa yritysjärjestelytilanteissa mallin soveltamistilanteet monimutkaistuvat entisestään ja näissä tilanteissa voi olla käytännössä mahdoton esimerkiksi ilmoittaa verotuksen oikeaa osuudenomistajakohtaista tuloa osuudenomistajan ja rahaston ilmoittamisvelvollisuuden täyttämisen yhteydessä.

17. Resurssitarve ja kustannukset Verohallinnossa

Esityksessä on kyse kokonaan uudesta edellä kuvatulla tavalla monimutkaisesta sääntelystä, mikä tulee huomioida varattaessa aikaa voimaantuloon valmistautumiseen. Läpivirtausmalliin perustuvan verotuksen käyttöönotto edellyttäisi asiakas- ja virkailijaohjeistuksen laatimista sekä järjestelmäkoulutusta, jotka vaativat aikaa. Mallin mukaisen verotuksen käyttöönotto edellyttäisi resursointia verotuksen toimittamiseen sekä asiakaspalvelun ja neuvonnan tehtäviin. Sääntelyyn liittyvä ohjaus ja neuvonta vaatisivat huomattavan määrän osaavaa asiantuntijaresurssia sääntelyn tulkinnanvaraisista ja monimutkaisista yksityiskohdista johtuen.

Sääntelyn käyttöönotto edellyttäisi huomattavia muutoksia Verohallinnon tietojärjestelmiin. IT-järjestelmien muutoksen toteutuksen ulkoisten henkilötyökustannusten ennustetaan olevan noin 1 000 000 €. IT-järjestelmien muutoksen toteutuksen Verohallinnon henkilöstömenojen ennuste on noin 200 000 € (3,0 htv). Kyseiset ennusteet ovat arvioita ja ne voivat muuttua säännösten IT-järjestelmiin kohdistuvien vaikutusten täsmentyessä.

Kautto Markus
Verohallinto - Pääjohtaja Markku Heikura, ylitarkastaja Markus Kautto