



Aalto-yliopisto
Kauppakorkeakoulu

RAJOITETUSTI VEROVELVOLLISEN VÄLILLISISTÄ KIINTEISTÖSIJOITUKSISTA SAAMIEN LUOVUTUSVOITTOJEN VEROTUS

Maisterin tutkielma

Meri Koivistoinen

Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu

Yritysjuridiikka

Kevät 2023

Tekijä Meri Koivistoinen

Työn nimi Rajoitetusti verovelvollisen välillisistä kiinteistösijoituksista saamien luovutusvoittojen verotus

Tutkinto Kauppatieteiden maisteri

Koulutusohjelma Yritysjuridiikka

Työn ohjaaja(t) Timo Viherkenttä

Hyväksymisvuosi 2023**Sivumäärä** 78+3**Kieli** Suomi

Tiivistelmä

Suomen kansallinen lainsäädäntö sekä verosopimukset rajoittavat Suomen mahdollisuuksia verottaa ulkomaisia sijoittajia Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä epäsuoran omistusrakenteen kautta saamista tuloista, vaikka lähtökohtana EU-oikeudessa on, että lähdevaltiolla on oikeus kantaa veroa rajojensa sisällä sijaitsevista kiinteistöistä saaduista tuloista. Tämän tutkielman tavoitteena on tarkastella, miten rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien välillisistä kiinteistösijoituksista saamia luovutusvoittoja verotetaan Suomessa.

Rajoitetusti verovelvollisen saamaa tuloa voidaan verottaa Suomessa vain silloin, kun tulo on määrätty kansallisessa lainsäädännössä veronalaiseksi ja kun sovellettava verosopimus mahdollistaa tulon verottamisen. Tuloverolain 10 §:ssä on määritelty, mitä tuloja pidetään rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamina ja siten Suomessa veronalaisina. Kansallisen lainsäädännön sekä verosopimusten rajoitteiden takia useissa eri välillisen kiinteistöomistuksen tilanteissa Suomessa sijaitsevasta kiinteistöomaisuudesta rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan tai omistusrakenteen saamat tulot ovat jääneet Suomen verotusvallan ulkopuolelle.

Rajoitetusti verovelvollisten luovutusvoittojen verotusta arvioitaessa EU-oikeuden rinnastusperiaatteella on merkittävä vaikutus, sillä rajat ylittäviä tilanteita on lähtökohtaisesti kohdeltava verotuksessa samalla tavalla kuin vastaavia kotimaisia tilanteita. Ulkomaisen sijoittajan tai omistusrakenteen verokohtelu perustuu siihen, mihin kotimaiseen yhteisöön tai yhtymään ulkomainen toimija rinnastetaan. Tutkielmassa on tarkasteltu erilaisten välillisten omistusrakenteiden verokohtelua kolmena ryhmänä: osakeyhtiömuotoiset rakenteet, kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet ja erikoissijoitusrahastot. Ulkomaisen toimijan saama tulo voi jäädä myös kokonaan verovapaaksi sillä perusteella, että se rinnastetaan kotimaiseen verovapaaseen toimijaan kuten tuloverolain 20 a §:ssä verovapaaksi säädettyyn erikoissijoitusrahastoon.

Maaliskuussa 2023 voimaan tullut tuloverolain 10 §:ään tehty lakimuutos laajentaa Suomen verotusoikeutta välillisten kiinteistösijoitusten luovutusvoittojen verotuksen osalta. Muutettu 10 § ja uusi 10 a § mahdollistavat entistä kattavammin eri välillisten omistusrakenteiden kautta saadun tulon verotuksen. Lakimuutoksen yhteydessä myös Suomen monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan tekemä varauma on peruutettu. Varauksen peruuttaminen mahdollistaa voimassa olevien verosopimusten muuttamisen yhdellä hyväksymismenettelyllä mahdollistamaan välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutusvoittojen verottamisen kiinteistön sijaintivaltiossa. Varauksen peruuttamisen vaikutukset riippuvat kuitenkin useasta eri tekijästä kuten muiden verosopimusten yleissopimukseen tekemistä varauksista, välillisesti omistettujen kiinteistösijoitusten ja luovutusten määrästä sekä sovellettavista verosopimuksista.

Avainsanat rajoitettu verovelvollisuus, välillinen kiinteistöomistus, TVL 10 §

Author Meri Koivistoinen

Title of thesis Taxation of sales profits from indirect property investments received by a limited tax liability investor

Degree Master of Science in Economics and Business Administration

Degree programme Business Law

Thesis advisor(s) Timo Viherkenttä

Year of approval 2023**Number of pages** 78+3**Language** Finnish

Abstract

The national legislation and tax treaties restrict Finland's possibility to tax foreign investors' income gained from indirect property investments where the properties are located in Finland even though according to EU-law the source state is principally entitled to tax the income sourced from property located inside its borders. The purpose of this thesis is to survey how investors with limited tax liability are taxed in Finland for sales profits from their indirect property investments.

Income gained by a nonresident can only be taxed in Finland if the income is taxable according to the national legislation, and if the applicable tax treaty does not preclude taxation in the source state. In the section 10 of the Income Tax Act is a list of incomes that are taxable for nonresidents as being sourced to Finland. Because of the limitations in the national tax legislation and the current tax treaties phrasings, the sales profits from immovable property located in Finland received by investors or ownership structures with limited tax liability will in many cases be outside of Finland's taxing right and therefore not taxed.

When evaluating the taxation of a nonresident, comparability analysis has a significant role, since according to EU-legislation cross-border situations must be treated in the same way that corresponding national situations. The tax treatment of a foreign investor or an ownership structure will be determined based on which national entity or legal form the structure is comparable to. In this study different forms of indirect ownership structures and their tax treatment is assessed in three groups: limited liability company structures, limited partnership structures, and special investment funds. The income gained by a foreign investor can also be tax exempt if the investor is comparable to a national taxpayer that is tax exempt based on e.g. the section 20 a of the Income Tax Act concerning special investment funds.

The update of the section 10 of the Income Tax Act applied as of 1st of March 2023 broadens Finland's right to tax sales profits gained from indirect property investments. The updated section 10 and the additional section 10 a enable more comprehensively the taxation gained from different indirect ownership structures. Simultaneously with the update of the Income Tax Act Finland withdraws the reservation made to the article 9 of the Multilateral Instrument. The withdrawal of the reservation enables modifying existing tax treaties with just one notification procedure to allow the taxation of indirect property investments in the source state. The impact of the withdrawal of the reservation however depends on multiple factors such as the reservations made by other participants of the Multilateral Instrument, the amount and the sales volume of the indirect investments, and the tax treaties applied.

Keywords limited tax liability, indirect property investment, ITA 10 §

Sisällysluettelo

Lyhenneluettelo	2
1. Johdanto.....	3
1.1 Taustaa ja tutkielman tavoite.....	3
1.2 Tutkimuskysymykset ja rajaukset	6
1.3 Tutkimusmetodi ja tutkielman rakenne	7
2. Rajoitetusti verovelvollisen verotuksesta	9
2.1 Kansallinen lainsäädäntö	9
2.1.1 Rajoitetusti verovelvollisten verotuksesta.....	9
2.1.2 Suomesta saatu tulo	14
2.1.3 Verovapaat oikeussubjektit erityisesti TVL 20 a §.....	18
2.2 EU-oikeuden vaikutus	23
2.2.1 EU-oikeuden soveltamisala ja keskeiset periaatteet	23
2.2.2 Rinnastettavuusarviointi	27
2.2.3 EUT:n ratkaisut C-156/17 KA Deka ja C-342/20 A SCPI.....	29
2.3 Verosopimusten vaikutus.....	36
2.3.1 Verosopimusoikeuden keskeiset periaatteet.....	36
2.3.2 Suomen solmimat verosopimukset ja monenvälinen yleissopimus.....	43
3. Eri välillisen kiinteistöomistuksen muodot ja niihin liittyvien luovutusten verotus Suomessa	46
3.1 Osakeyhtiömuotoiset rakenteet ja vastaavat ulkomaiset rakenteet.....	46
3.2 Kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet ja vastaavat ulkomaiset rakenteet.....	51
3.3 Erikoissijoitusrahastot ja vastaavat ulkomaiset rakenteet.....	54
4. Keskeiset ongelmakohdat.....	58
4.1 Keskeiset ongelmakohdat	58
4.2 Veropohjan tiivistämissopimuksen vaikutus	62
5. Yhteenveto.....	65
Lähdeluettelo	71

Lyhenneluettelo

AIFM-direktiivi	Vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajia koskeva direktiivi
AIFM-laki	Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista
BEPS-projekti	Base Erosion and Profit Shifting -projekti
ETA	Euroopan talousalue
EU	Euroopan unioni
EUT	Euroopan unionin tuomioistuin
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
HE	Hallituksen esitys
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KVL	Keskusverolautakunta
OECD	Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö
REIT-yhtiö	Real Estate Investment Trust -muotoinen yhtiö
SEU	Sopimus Euroopan unionista
SEUT	Sopimus Euroopan unionin toiminnasta
TVL	Tuloverolaki
UCITS-direktiivi	Sijoitusrahastodirektiivi
VML	Laki verotusmenettelystä

1. Johdanto

1.1 Taustaa ja tutkielman tavoite

Kiinteistösijoitusten verotus on aiheuttanut viime aikoina vilkasta keskustelua Suomen verotusvallan rajoista. Suomen kansallinen lainsäädäntö sekä verosopimukset rajoittavat Suomen mahdollisuuksia verottaa ulkomaisia sijoittajia Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä epäsuoran omistusrakenteen kautta saamista tuloista, vaikka lähtökohtana EU-oikeudessa on, että lähdevaltiolla on oikeus kantaa veroa rajojensa sisällä sijaitsevista kiinteistöistä saaduista tuloista.¹ Ongelmakohtia on nostettu esille sekä juoksevien tulojen että luovutusvoittojen verotuksen osalta.

Epäsuora kiinteistösijoittaminen on suhteellisen uusi ilmiö Suomessa. Tämän osoittaa muun muassa se, että kansallinen lainsäädäntö on mahdollistanut rahastosijoittamisen kiinteistöihin vasta 90-luvun lopulla.² Välillisten sijoitusrakenteiden merkitys kiinteistömarkkinoilla on kuitenkin kasvanut merkittävästi viime vuosina.³ Erikoissijoitusrahastojen osuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden omistuksista on nykyään jo yli 10 prosenttia.⁴ Lisäksi muita välillisen kiinteistösijoittamisen instrumentteja on tarjolla useita erilaisia, muun muassa osakeyhtiömuotoiset omistusrakenteet, kommandiittiyhtiömuotoiset pääomarahastot ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa (AIFM-laki, 162/2014) tarkoitettut vaihtoehtorahastot. Ulkomaisia sijoitusrakenteita taas on vielä suurempi kirjo, esimerkiksi jo pelkästään AIFM-direktiivin⁵ mukaisia vaihtoehtorahastoja voidaan perustaa mm. sopimusperusteisina, osakeyhtiömuotoisina tai kommandiittiyhtiömuotoisina.

Ulkomaisten sijoittajien merkitys Suomen kiinteistömarkkinoilla on ollut kasvussa vuodesta toiseen. Vuonna 2022 ulkomaisten sijoittajien hallitseman kiinteistövarallisuuden

¹ OECD:n malliverosopimuksessa lähtökohtana on, että kiinteästä omaisuudesta saadun tulon verotusoikeus on omaisuuden sijaintivaltioilla, sillä kyseinen tulo on aina läheisesti taloudellisesti sidoksissa sijaintivaltioonsa. OECD malliverosopimus artikla 13 ja artikla 6, artiklan 6 kommentaarin kohta 1.

² Vuonna 1996 sijoitusrahastolakiin (480/1987) tehty muutos mahdollisti rahastosijoittamisen myös muihin kohteisiin kuin arvopapereihin. Vuonna 1997 säädettiin kiinteistörahastolaki (1173/1997). Vaihtuvapääomaisen kiinteistörahaston perustaminen mahdollistettiin vuonna 1999 uudella sijoitusrahastolailla (48/1999). Ensimmäinen erikoissijoitusrahasto perustettiin Suomeen vuonna 2012. KTI 2022a, s.7.

³ KTI 2023, s. 23.

⁴ KTI 2022a, s. 4 ja KTI 2022b, s. 9

⁵ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/61/EU, vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista ja direktiivin 2003/41/EY ja 2009/65/EY sekä asetuksen (EY) N:o 1060/2009 ja (EU) N:o 1095/2010 muuttamisesta.

arvo oli 32,3 miljardia, mikä vastasi 33 prosenttia Suomen kiinteistövarallisuudesta.⁶ Ulkomaisten sijoittajien osuus kaikista kiinteistötransaktioista vuonna 2022 oli 48 prosenttia.⁷ KTI:n vuosiraportin mukaan 45 prosenttia ulkomaisista sijoittajista oli muista pohjoismaista, pääasiassa Ruotsista.⁸ Noin 25 prosenttia ulkomaisista kiinteistösijoittajista oli toimijoita, joiden omistus pohjautuu muihin EU-valtioihin ja loput noin 30 prosenttia EU:n ulkopuolisista valtioista erityisesti Yhdysvalloista ja Aasiasta.⁹ KTI:n vuosiraportin¹⁰ mukaan suurin ulkomainen sijoittaja Suomen kiinteistömarkkinoilla oli vuonna 2022 Luxemburgiin rekisteröity yhdysvaltalaisomisteinen Polar Bidco. Toiseksi suurin ulkomainen sijoittaja NREP taas on pohjoismainen. Raportista ilmenee, että ulkomaisista kiinteistösijoittajista suurin osa on lähtökohtaisesti pohjoismaisia yhtiöitä tai rahastoja. EU-maista erityisesti saksalaisomisteiset yhtiöt ovat sijoittaneet Suomen kiinteistömarkkinoille yhä laajemmin. Lisäksi muista EU-valtioista on sijoittajia, joiden omistus pohjautuu mm. Belgiaan, Ranskaan ja Alankomaihin. EU:n ulkopuolelta Suomen kiinteistömarkkinoilla on sijoittajia erityisesti Aasiasta, USA:sta sekä Yhdistyneestä Kuningaskunnasta. Lisäksi on huomattava, että tilastoissa näkyvät lähtökohtaisesti vain ulkomaisten sijoittajien suorat sijoitukset Suomen kiinteistömarkkinoille kiinteistoyhtiöiden tai -rahastojen kautta. Näin ollen määrässä eivät näy kaikki eri välillisten omistusrakenteiden kautta tehdyt sijoitukset, joista on vaikeampaa saada tilastotietoa. Ulkomaisilla sijoittajilla on siten vakiintunut merkittävä asema Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

1.1.2020 voimaan tulleen tuloverolain (1535/1992, jatkossa lyhennetty TVL) 20 a §:n muutoksen myötä verolainsäädännössä on ensimmäistä kertaa määritelty sijoitusrahaston käsite, ja siten myös lain sanamuodolla tarkennettu, milloin ulkomainen omistusrakenne on rinnastettava kotimaiseen verovapaaseen sijoitusrahastoon.¹¹ Tätä ennen tulkinta on perustunut lähinnä tapauskohtaiseen harkintaan. Euroopan unionin tuomioistuimen (lyhennetty EUT) huhtikuussa 2022 antama ratkaisu EUT C-342/20 A SCPI Helsingin hallinto-oikeuden ennakkoratkaisupyyntöön on kuitenkin tuonut esille tarpeen muuttaa Suomen kansallista lainsäädäntöä koskien sijoitusrahastojen verotusta. TVL 20 a §:ssä tehty verovapauden rajaaminen vain sopimusperusteisille sijoitusrahastoille on

⁶ KTI 2023, s. 27.

⁷ KTI 2023, s. 25.

⁸ KTI 2023, s. 26.

⁹ KTI 2023, s. 26.

¹⁰ KTI 2023, s. 33–35.

¹¹ HE 304/2018 vp, s. 53.

nimittäin katsottu rajoittavan pääomien vapaata liikkuvuutta.¹² Ratkaisun perusteella yhä useammat ulkomaiset rahastot on katsottava Suomessa verovapaiksi.¹³

Valtiovarainministeriö asetti kesäkuussa 2017 työryhmän selvittämään eri sijoitusmuotojen verokohtelua.¹⁴ Raportin tarkoituksena oli arvioida eri sijoitusmuotojen verokohtelun toimivuutta, ajantasaisuutta ja EU-oikeuden mukaisuutta.¹⁵ Osana Marinin hallituksen budjettineuvotteluissa sovittua veropohjan tiivistämissä pakettia valtiovarainministeriö asetti kesäkuussa 2020 asiantuntijatyöryhmän selvittämään edelleen mahdollisuutta uudistaa eräiden osinkotulojen sekä ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaisten yhteisöjen kiinteistösijoitusten verotusta.¹⁶ Raportin pohjalta eduskunta on helmikuussa 2023 hyväksynyt esityksen tuloverolain 10 §:n muuttamisesta¹⁷ siten, että kansallinen lainsäädäntö nykyään mahdollistaa laajemmin ulkomaisten kiinteistösijoitusten verottamisen. Muutoksen yhteydessä on myös peruutettu Suomen monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan tekemä varauma koskien pääasiassa kiinteästä omaisuudesta arvonsa muodostavien sijoitusinstrumenttien luovutuksesta saatuja voittoja¹⁸. Lakimuutos tuli voimaan maaliskuussa 2023. Tässä vaiheessa onkin ajankohtaista kartoittaa lakimuutosta edeltäneen ajan lainsäädännön keskeiset ongelmakohdat, ja arvioida, ratkaiseeko veropohjan tiivistämissä paketti menneessä oikeustilassa ilmenneet ongelmat, vai jääkö tulevaisuuteen vielä selviteltäviä asioita.

Tämän tutkielman tavoitteena on siten selvittää, miten rajoitetusti verovelvollisia sijoittajia verotetaan Suomessa heidän välillisistä kiinteistöomistuksistaan saamistaan luovutusvoitoista ja mikä vaikutus uudistuksella on ollut tähän oikeustilaan. Tutkielmassa keskitytään nimenomaisesti rajoitetusti verovelvollisten loppusijoittajien verokohtelun tarkasteluun, mutta aihealueen kokonaislaajuuden ymmärtämiseksi on myös tarkoituksenmukaista kiinnittää huomiota eräiden välillisten omistusrakenteiden rajoitetusti verovelvollisten 'väliportaiden' verokohteluun. Tavoitteen kannalta keskeistä on siten käydä läpi eri välillisen kiinteistösijoituksen omistusrakenteet ja niiden verokohtelu. Tarkastelun

¹² EUT C-342/20 A SCPI, kohta 94.

¹³ C-342/20 A SCPI ratkaisun kohdan 77 mukaan yhtiömuotoinen ulkomainen yhteissijoitusyritys, joka asuinvaltiossaan on vapautettu tuloverosta tai joka katsotaan asuinvaltiossaan ns. läpivirtausyksiköksi, on rinnastettava sopimusperusteiseen kotimaiseen sijoitusrahastoon.

¹⁴ Valtiovarainministeriö 2018, s. 13.

¹⁵ Valtiovarainministeriö 2018, s. 13.

¹⁶ Valtiovarainministeriö 2021, s. 11.

¹⁷ HE 279/2022 vp.

¹⁸ OECD:n BEPS-hankkeeseen sisältyvä monenvälinen yleissopimus, jolla toteutetaan verosopimukseen liittyvät toimenpiteet veropohjan rapautumisen ja voitonsiirron estämiseksi. OECD 2016, artiklan 9 kohta 1.

kohteena on luovutusvoittojen verotus Suomessa. Tarkoitettu luovutustilanne syntyy ensinnäkin silloin, kun välillisesti omistettu kiinteistö luovutetaan. Toisaalta kyse on myös luovutuksesta silloin, kun sijoittaja luovuttaa osuutensa tällaiseen välillisen kiinteistöomistuksen instrumenttiin. Vaikka nimensä mukaisesti tässä tutkielmassa keskitytäänkin luovutusvoittojen verotukseen, tarkoituksenmukaista on myös lyhyesti käydä läpi luovutustappioiden verokohtelun pääperiaatteita.

1.2 Tutkimuskysymykset ja rajaukset

Tutkielmassa pyritään vastaamaan seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Miten rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan välillisistä kiinteistöomistuksista saamia luovutusvoittoja verotetaan Suomessa?
2. Mitkä ovat lakimuutosta edeltäneen oikeustilan keskeiset ongelmakohdat?
3. Vastaako lainsäädäntöuudistus kaikkiin ongelma-kohtiin?

Jotta jälkimmäisiin tutkimuskysymyksiin on mahdollista vastata, on ensin pystyttävä vastaamaan ensimmäiseen kysymykseen, jonka tarkoituksena on kartoittaa lainsäädännön sisältö erityisesti lakimuutosta edeltäneeltä ajalta. Kun ensimmäistä kysymystä koskeva tosiseikasto on selvillä, päästään arvioimaan, onko ennen lakimuutosta vallinneessa oikeustilassa ollut ongelma-kohtia, jotka ovat vaikuttaneet rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien välillisistä kiinteistöomistuksista saamien luovutusvoittojen verokohteluun Suomessa. Kolmannen kysymyksen tarkoituksena on jatkaa tätä pohdintaa ja selvittää, tulevatko kartoitetut ongelma-kohtat ratkaistuiksi lakimuutoksella, vai jääkö asian selvittäminen yhä tulevaisuuden haasteeksi.

Välillisen kiinteistösijoittamisen omistusrakenteita on useita. Tässä tutkielmassa ei ole kuitenkaan tarkoitus käsitellä tarkemmin suoran kiinteistösijoituksen verokohtelua eikä ns. perinteisiä sijoitusmuotoja kuten omistusosuutta asunto-osakeyhtiössä ja kiinteistöyhtiössä. Lisäksi REIT-yhtiöiden¹⁹ verokohtelu tullaan rajaamaan tutkielman ulkopuolelle, sillä ne eivät ole Suomessa yleisesti käytetty sijoitusmuoto.²⁰ Näin ollen tutkielmassa keskitytään käsittelemään nimenomaan tutkimuskysymysten kannalta

¹⁹ Real Estate Investment Trust.

²⁰ Valtiovarainministeriö 2021, S. 133 ja 134.

ajankohtaisia välillisen kiinteistösijoittamisen omistusrakenteita eli välillistä kiinteistöomistusta osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai erikoissijoitusrahaston kautta.

Tutkielma on rajattu koskemaan luovutusten verotusta, eikä siten juoksevien tulojen (mm. vuokratulojen sekä korko- ja osinkotulojen) verokohtelua tulla tarkastelemaan muuten kuin on tarpeellista asiayhteyden kannalta. Tutkielmassa fokus on rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien verokohtelussa, joten Suomessa yleisesti verovelvollisten kiinteistösijoittajien verokohtelua ei tulla tarkastelemaan sen laajemmin, kuin mikä on tutkimuskysymysten kannalta tarpeellista. Vaikka metsäsijoituksia käsitellään pitkälti vastaavalla tavalla kuin muita sijoituksia kiinteään omaisuuteen,²¹ jätetään metsää koskevien erityiskysymysten tarkastelu tämän tutkielman ulkopuolelle. Tutkielmassa ei myöskään tarkastella luovutusvoittojen arvonlisäverotusta, vaikka arvonlisäverotuksella voikin olla vaikutusta luovutusten verokohteluun sijoittajan näkökulmasta.

1.3 Tutkimusmetodi ja tutkielman rakenne

Tässä tutkielmassa tutkimusmetodiksi on valittu lainoppi eli oikeusdogmatiikka. Lainopin tehtävänä on tulkinnan ja systematisoinnin avulla selvittää voimassa olevien oikeusnormien sisältöä.²² Systematisoinnin tarkoitus on tutkia ja jäsentää oikeusnormeja.²³ Tässä tutkielmassa on tarkoituksena systematisoinnin keinoin jäsentää relevantit oikeusnormit helpommin ymmärrettävään muotoon ja siten kuvata, miten tarkasteltavana oleva tutkimusongelma asettuu vallitsevaan oikeusjärjestelmään. Tulkinta taas keskittyy oikeusnormien sisällön merkityksen selvittämiseen.²⁴ Oikeussäännösten sisällön tulkinta muodostaa tämän tutkielman ytimen. Jotta voitaisiin vastata asetettuihin tutkimuskysymyksiin, on pystyttävä ymmärtämään relevanttien oikeussäännösten sisällön merkitys tutkimusaiheen kannalta. Tämän tutkielman tarkoituksena on siten tulkitsemalla ja systematisoimalla oikeusnormien sisältöä kartoittaa, miten rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan välillisten kiinteistösijoitusten luovutusvoittoa on verotettu Suomessa ennen lakimuutosta, ja miten niitä verotetaan Suomessa lakimuutoksen jälkeen. Vaikka lainopin tarkoituksena on pyrkiä objektiivisesti kuvaamaan vallitsevaa oikeustilaa, on huomattava,

²¹ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 33.

²² Hirvonen 2011, s. 22.

²³ Hirvonen 2011, s. 25.

²⁴ Hirvonen 2011, s. 25.

että tehdyt tulkinnat ja systematisoinnit ovat kuitenkin aina normatiivisia kannanottoja oikeusnormien sisällön merkityksestä.²⁵

Oikeuslähteet ovat perusteita, joista lainopillisessa tulkinnassa lähdetään liikkeelle.²⁶ Tässä tutkielmassa keskeisinä oikeuslähteinä tarkastellaan kansallista lainsäädäntöä, lainvalmistelutöitä sekä tuomioistuinratkaisuja. Koska tutkielma keskittyy nimenomaan Suomen rajat ylittäviin kansainvälisiin tulkintatilanteisiin, on tutkielmassa otettava huomioon myös EU-oikeudellinen sääntely sekä Suomen solmimat voimassa olevat verosopimukset. Lisäksi lähdemateriaalina hyödynnetään muun muassa olemassa olevaa oikeuskirjallisuutta sekä Verohallinnon antamia ohjeita aiheesta ja myös markkinaraportteja ja -kartoituksia, joista aihealueen laajuus ilmenee.

Tutkielma jakautuu neljään käsittelylukuun. Ensimmäisessä käsittelyluvussa tarkastellaan Suomessa rajoitetusti verovelvollisten luonnollisten ja oikeushenkilöiden verotusta. Luvussa käydään läpi relevantti kansallinen lainsäädäntö, joka määrittää Suomen verotusvallan rajat tilanteissa, jossa rajoitetusti verovelvollisella sijoittajalla on Suomessa välillisiä kiinteistöomistuksia. Lisäksi luvussa tarkastellaan, miten EU-oikeus ja Suomen solmimat verosopimukset vaikuttavat tähän verotusvaltaan. Ensimmäisen luvun tarkoituksena on siten tarjota lukijalle riittävä ymmärrys Suomessa rajoitetusti verovelvollisten henkilöiden verotusta koskevista reunaehdoista. Reunaehdoista tarkastellaan lakimuutosta edeltäneen oikeustilan säännösten kautta.

Toisessa käsittelyluvussa käydään läpi eri välillisen kiinteistösijoittamisen omistusrakenteet ja tarkastellaan niiden verokohtelua vallitsevassa oikeustilassa. Luvussa eri omistusrakenteet on jaoteltu kolmeen ryhmään: osakeyhtiömuotoisiin rakenteisiin, kommandiittiyhtiömuotoisiin rakenteisiin ja erikoissijoitusrahastoihin. Jokaisen ryhmän osalta tarkastellaan sekä kotimaisia, että vastaavia ulkomaisia omistusrakenteita. Toisessa käsittelyluvussa on siten tarkoituksena selvittää, missä tilanteissa lakimuutosta edeltävänä aikana Suomella on ollut oikeus verottaa Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen luovutuksista saatuja voittoja, ja toisaalta missä tilanteissa on voitu verottaa niitä luovutusvoittoja, jotka verovelvollinen saa luovuttaessaan osuutensa välillisestä omistusrakenteesta.

Kolmas käsittelyluku on jaettu kahteen osioon. Luvun ensimmäisessä osiossa arvioidaan, onko menneessä oikeustilassa ollut ongelmakohtia, jotka ovat mahdollistaneet perusteettomia veroetuja tai -haittoja. Tämän jälkeen seuraavassa osiossa tarkastellaan

²⁵ Hirvonen 2011, s. 50.

²⁶ Hirvonen 2011, s. 41

veropohjan tiivistämissä pakettia ja erityisesti hallituksen esityksen HE 279/2022 vp perusteella tuloverolain 10 §:ään tehtyä lakiuudistusta, ja arvioidaan, korjaako uudistus ensimmäisessä osiossa tunnistetut ongelmakohdat. Viimeisessä käsittelyluvussa jatketaan kolmannen käsittelyluvun pohdintaa arvioimalla lakimuutoksen vaikutuksia oikeustilaan. Luvussa tehdään yhteenveto tutkielmassa tehdyistä havainnoista, ja pyritään näiden havaintojen avulla tekemään johtopäätöksiä, jotka vastaavat asetettuihin tutkimuskysymyksiin.

2. Rajoitetusti verovelvollisen verotuksesta

2.1 Kansallinen lainsäädäntö

2.1.1 Rajoitetusti verovelvollisten verotuksesta

Kun puhutaan rajoitetusti verovelvollisten luonnollisten ja oikeushenkilöiden verotuksesta, on kyse yhtä aikaa kansallisen lainsäädännön, EU-lainsäädännön ja verosopimusoikeuden soveltamisalasta. Rajoitetusti verovelvollista koskevaa vero-oikeudellista kysymystä ratkaistaessa on otettava huomioon jokaisen näiden kolmen osa-alueen säännökset. Tässä luvussa käydään ensin läpi rajoitetusti verovelvollisten epäsuoria kiinteistösijoituksia koskevia lähtökohtia kansallisen lainsäädännön näkökulmasta, minkä jälkeen tarkastellaan EU-oikeuden vaikutusta kansallisen lainsäädännön soveltamiseen. Tämän jälkeen tarkastellaan kahden- ja monenvälisen verosopimusten vaikutusta kansallisen lainsäädännön soveltamiseen.

EU-jäsenvaltioilla on suvereniteetti eli itsemääräämisoikeus välittömän verotuksen osalta. Tämä tarkoittaa, että jokainen jäsenvaltio voi omassa kansallisessa lainsäädännössään määrittää ne kriteerit, joiden perusteella verovelvollisuus syntyy.²⁷ Suomen sisäisellä kansainvälisellä vero-oikeudella tarkoitetaan niitä kansallisia vero-oikeuden normeja, joilla määritellään Suomen verotusoikeuden laajuus niissä tilanteissa, joissa kansainvälisen vero-oikeuden normit eivät estä verotusta.²⁸ Näitä normeja on sisällytetty muun muassa TVL:iin, lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, jatkossa lyhennetty

²⁷ Helminen 2022, luku 1.2.1 Kompetenssi.

²⁸ Helminen 2023, luku 3. Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Suomen sisäinen kansainvälinen vero-oikeus.

lähdeverolaki) sekä lakiin kansainvälisen kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta (1552/1995). Suomen sisäisen kansainvälisen vero-oikeuden tavoitteena on monenkertaisen verotuksen poistaminen sekä Suomen verotusvallan turvaaminen.²⁹ Jälkimmäisen voidaan katsoa olevan yksi keskeisin tavoite rajoitetusti verovelvollisia koskevan tuloverolainsäädännön taustalla.³⁰

TVL 9 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan Suomessa rajoitetusti verovelvollisia ovat henkilöt, jotka eivät ole verovuonna asuneet Suomessa, sekä muut kuin yleisesti verovelvolliset ulkomaiset yhteisöt. Rajoitettu verovelvollisuus määräytyy siten negatiivisen määritelmän mukaisesti siten, että ne oikeussubjektit, jotka eivät ole yleisesti verovelvollisia, ovat rajoitetusti verovelvollisia. Yleistä verovelvollisuutta määrittävä 'asuminen' määritellään kansallisen lainsäädännön mukaan. Suomessa asuminen on määritelty TVL 11 §:ssä. TVL 9 §:n 1 momentin 1 kohdan käänteisen määritelmän mukaan rajoitetusti verovelvollinen on muu kuin Suomen lainsäädännön mukaisesti perustettu tai rekisteröity yhteisö³¹, mikäli kyseisen yhteisön tosiasiallisen johtopaikan ei katsota sijaitsevan Suomessa.

Yhteisöllä tarkoitetaan tuloverolain 3 §:ssä määriteltyjä toimijoita tai muuta lueteltuihin *yhteisöihin verrattavaa oikeushenkilöä tai erityiseen tarkoitukseen varattua varallisuuskokonaisuutta*. Näin ollen yhteisönä pidetään sellaista ulkomaista oikeushenkilöä, joka on rinnastettavissa kotimaiseen yhteisöön, muun muassa suomalaiseen osakeyhtiöön, osuuskuntaan, sijoitusrahastoon tai erikoissijoitusrahastoon. Ulkomaisen oikeushenkilön ei edellytetä olevan täysin vastaavanlainen kuin kotimainen yhteisö, vaan arvioinnissa painoarvo on sillä, vastaako oikeushenkilö keskeisiltä ominaisuuksiltaan kotimaista yhteisöä.³² Myös sellaisia ulkomaisia oikeushenkilöitä, joille ei ole Suomen lainsäädännössä määritelty vastaavaa rakennetta, voidaan pitää yhteisöinä.³³ Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2010:15 Luxemburgin lainsäädännön mukaan perustettu vaihtuvapääomainen SICAV-yhtiö, jolle ei tunneta vastaavaa yhtiömuotoa Suomen lainsäädännössä, katsottiin yhteisöksi. Tilanteissa, jossa ulkomainen oikeushenkilö ei vastaa Suomen lainsäädännön mukaisia yhteisöjä, oikeushenkilöt on pyritty kuitenkin

²⁹ Helminen 2023, luku 3. Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Suomen sisäinen kansainvälinen vero-oikeus – Normien tavoitteet.

³⁰ Nykänen 2015, s. 14.

³¹ TVL 9 §:n 7 momentin mukaan kotimaisella yhteisöllä tarkoitetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti perustettua tai rekisteröityä yhteisöä.

³² Nykänen 2015, s. 106.

³³ Andersson ym. 2016, s. 41.

rinnastamaan lähimpään vastaavaan kotimaiseen rakenteeseen niiden verokohtelun määrittämiseksi. Tämä johtaa tapauskohtaiseen arviointiin koskien sitä, mihin yhteisöön ulkomainen oikeushenkilö on lähimmin rinnastettavissa muun muassa sen oikeudellisen muodon ja toiminnallisten ominaisuuksien perusteella.³⁴ Muun muassa yhdysvaltalaisia trusteja on rinnastettu oikeuskäytännössä sekä osakeyhtiöön³⁵ että sijoitusrahastoon³⁶. Myöskään sillä, verotetaanko ulkomaista oikeushenkilöä asuinvaltiossaan ja toisaalta katsotaanko oikeushenkilö asuinvaltion oikeusjärjestelmässä läpivirtausyksiköksi, ei voida yksinään ratkaista, katsotaanko oikeushenkilö Suomessa yhteisöksi.³⁷ TVL 3 §:n 7 kohdassa on erikseen mainittu, että yhteisöksi katsotaan myös varallisuuskokonaisuus, joka on varattu erityiseen tarkoitukseen. Varallisuuskokonaisuudelta ei siten edellytetä, että sen tulisi olla oikeushenkilömuotoinen, jotta sitä voitaisiin pitää yhteisönä.³⁸

Poikkeustilanteen rajoitetusti verovelvollisten verokohteluun muodostaa kiinteän toimipaikan verotus. Kiinteä toimipaikka voi muodostua valtioon mm. epäitsenäisen sivuliikkeen tai edustajan perusteella.³⁹ TVL 9 §:n 3 momentissa on säädetty, että mikäli rajoitetusti verovelvollisella on Suomessa kiinteä toimipaikka, verotetaan kaikki tähän kiinteään toimipaikkaan liittyvät tulot Suomessa. Näin ollen sekä juoksevat tulot, että kiinteään toimipaikkaan liittyvät omaisuuden luovutuksesta saadut voitot ovat veronalaisia Suomessa,⁴⁰ ja niitä verotetaan kuten Suomessa yleisesti verovelvollisen tuloja verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, jatkossa lyhennetty VML) mukaisesti.⁴¹

Lähdeverolain 2 §:ssä säädetään käytettävästä verotusmenettelystä. Pykälän 1 momentin mukaan rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamasta tulosta joko pidätetään lähdevero, tai verotus toimitetaan VML:n mukaan noudattaen kuitenkin, mitä lähdeverolaissa säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan verotuksessa on lähtökohtaisesti noudatettava niitä säännöksiä, joita muualla verolainsäädännössä on rajoitetusti verovelvollisen tulojen veronalaisuudesta ja tuloista tehtävistä vähennyksistä säädetty,

³⁴ Saarinen – Pankakoski 2019, s. 3.

³⁵ Ratkaisussa KHO 2015:9 yhdysvaltalaisesta Delaware Statutory Trust-tyyppistä rahastoa pidettiin rinnastettavana suomalaisen osakeyhtiöön.

³⁶ Ratkaisussa KVL 44/2016 yhdysvaltalaisesta Delaware Statutory Trust-tyyppistä rahastoa pidettiin rinnastettavana suomalaisen erikoissijoitusrahastoon.

³⁷ Nykänen 2015, s. 106 ja ratkaisut KVL 8/2013 ja KVL 14/2013.

³⁸ Nykänen 2015, s. 107.

³⁹ Määritelmä TVL 13a § ja OECD:n malliverosopimuksen artikla 5.

⁴⁰ Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistöjen tuloverotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Suomessa oleva kiinteä toimipaikka.

⁴¹ Verohallinto 2022a, luku 1.1. ja Verohallinto 2023c, luku 3.4.

mikäli lähdeverolaissa ei ole säädetty toisin. Lähdeverolain 13 §:ssä on luettelo tuloista, jotka verotetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä. Lain 13a §:n 2 momentin mukaan veronalaiseen tuloon luetaan tulo, joka on Suomesta saatu. Pykälän mukaan tulon on lisäksi oltava sellaista, jota Suomi voi kansainvälisen sopimuksen nojalla verottaa. Lähdeverolain säännökset eivät laajenna Suomen verotusvaltaa siitä, mitä tuloverolaissa on säädetty veronalaisiksi tuloiksi, vaan päinvastoin voivat osittain rajoittaa tulojen verotusta.⁴² Lähdeverolain 13 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan VML:n mukaisessa järjestyksessä verotetaan muut kuin lain 3 §:ssä luetellut lähdeverotuksen piiriin kuuluvat tulot. Näin ollen luovutusvoittojen verotus toimitetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä, mikä tarkoittaa, että verotus toimitetaan TVL:n luovutusvoittoa koskevien säännösten mukaisesti samalla tavalla kuin yleisesti verovelvollisten verotus. TVL:n mukaan luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta joko todellinen hankintameno tai vaihtoehtoisesti omistusasjan perusteella määräytyvä hankintameno-olettama, jos kyse on verovelvollisen henkilökohtaisen tulolähteen tulosta (TVL 46 §:n 1 momentti). Luovutusvoitosta suoritetaan pääomatuloveroa TVL 124 §:n 2 momentin mukaisesti joko 30 tai 34 prosenttia veronalaisen luovutusvoiton määrästä.

VML:n 7 §:ssä verovelvolliselle asetetaan velvollisuus ilmoittaa Verohallinnolle verotusta varten veronalaiset tulonsa sekä muut verotukseen vaikuttavat tiedot. Lisäksi VML:ssa on säädetty muista verovelvollista koskevista velvollisuuksista, kuten velvollisuus antaa lisätietoja ja säilyttää verotietoja koskevat tositteet ja esittää ne pyydettyä veroviranomaiselle (VML 11-11a §). Kun rajoitetusti verovelvollista verotetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä, tarkoittaa se, että verovelvollisen on täytettävä ilmoitusvelvollisuutensa VML:ssa säädettyjen sanktioiden uhalla. Verotus toimitetaan siten tulon saajan toimittaman veroilmoituksen perusteella.⁴³ Verovelvollisen on myös osallistuttava yhteistyössä Verohallinnon tai muutoksenhakutahon kanssa selvittämään tarpeelliset tiedot ja tositteet verotuksen toimittamiseksi. Tämä voi usein olla hankalaa kielimuurin, sähköisen asiakasjärjestelmän käyttörajoitteiden ja hitaan postinkulun vuoksi.

Tuloverolain lähtökohtana on, ettei luovutustappio ole vähennykelpoinen silloin, jos vastaavassa tilanteessa syntyvä luovutusvoitto olisi verovapaa.⁴⁴ Rajoitetusti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää Suomesta saamastaan luovutusvoitosta

⁴² Nykänen 2015, s. 14-15.

⁴³ Verohallinto 2023c, luku 3.4.

⁴⁴ Nieminen - Nykänen 2022, III OSA Tulon veronalaosuus ja tulosta tehtävät vähennykset – 2 luku
Pääomatulon veronalaisuus – Luovutusvoitot – TVL 50 § Luovutustappio – 2 momentti.

luovutustappion, joka on syntynyt sellaisen omaisuuden luovutuksesta, josta saatu luovutusvoitto olisi ollut hänelle Suomessa veronalaista tuloa, ja joka voidaan verosopimuksen mukaan verottaa Suomessa.⁴⁵ Luonnollisen henkilön kiinteistön luovutuksesta aiheutunut tappio voidaan vähentää luovutusvoitoista kuluvana sekä viitenä seuraavana verovuonna luovutushetkestä laskien. Vähentämättä jäävä osa voidaan vähentää myös puhtaasta pääomatulosta ennen muita vähennyksiä.⁴⁶ Kuitenkin mikäli kyseessä on sellaisesta omaisuudesta saatu luovutustappio, josta saatu tulo ei olisi lainsäädännön mukaan veronalainen Suomesta saatuna tulona, ei tappiotakaan voitaisi vähentää.⁴⁷ Yhä vaikeampi tulkintainen tilanne syntyy, mikäli tappiota vastaavan tulon voisi Suomen lainsäädännön mukaan verottaa, mutta valtioiden välinen verosopimus estäisi verotuksen. Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei tappio ole vähennyskelpoinen, jos verosopimus estää vastaavan luovutusvoiton verottamisen Suomessa.⁴⁸ Vastaavaa näkökulmaa on perusteltu myös oikeuskirjallisuudessa verotuksen symmetrialla.⁴⁹ Yhteisöjen osalta taas ns. muun toiminnan tappiot on voitu tietyin rajoituksin vuoden 2020 alussa voimaan tulleen tulolähdejaon poistamista koskeneen lakimuutoksen myötä vähentää elinkeinotoiminnan tuloksesta EVL:ia noudattaen.⁵⁰ Tappio voidaan vähentää kuluvana sekä kymmenenä seuraavana verovuotena luovutushetkestä lähtien.⁵¹ Ulkomaisen yhteisön saamaa tuloa verotetaan kansallisen lainsäädännön mukaan silloin, kun Suomella on oikeus tulon verottamiseen.⁵²

Luovutusvoittoverotukseen liittyy ns. lykkääntymisetu, mikä tarkoittaa, että verovelvollinen voi luovutuksen ajankohtaa lykkäämällä siirtää omaisuuden arvonnousun verotusta tulevaisuuteen itselleen sopivampaan hetkeen.⁵³ Lykkääntymisetu perustuu realisointiperiaatteeseen, jonka mukaan Suomessa tulo verotetaan vasta, kun se toteutuu eli realisoituu. Esimerkiksi omaisuuden luovutusvoitto verotetaan vasta sinä vuonna, kun kaupasta on sitovasti sovittu.⁵⁴ Tämä etu asettaa luovutusvoitot verotuksellisesti

⁴⁵ Verohallinto 2023d, luku 4.3.1.

⁴⁶ Verohallinto 2023d, luku 4.3.1

⁴⁷ Nykänen – Rabinä 2013, s. 598 viitaten Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisuun HAO 3.6.2005 T 05/0652/4 (julkaisematon), jossa katsottiin, ettei luovutustappiota voinut vahvistaa tilanteessa, jossa rajoitetusti verovelvollisen vastaavassa tilanteessa saamaa voittoa ulkomaisen yhtiön osakkeiden luovutuksesta ei olisi voitu Suomen lainsäädännön mukaan verottaa.

⁴⁸ KHO 2013:195, myös Verohallinto 2023d, luku 4.3.1.

⁴⁹ Nykänen – Rabinä 2013, s. 598.

⁵⁰ HE 257/2018 vp, s. 26, EVL 1 § ja 2 § sekä TVL 119 § ja 120 §

⁵¹ TVL 119 ja 120 §

⁵² HE 257/2018 vp, s. 11–12.

⁵³ Nieminen - Nykänen 2022, III OSA Tulon veronalaosuus ja tulosta tehtävät vähennykset – 2 luku Pääomatulon veronalaisuus – Luovutusvoitot – TVL 45 § Luovutusvoiton veronalaisuus.

⁵⁴ Nykänen – Rabinä 2013, s. 55.

edullisempaan asemaan kuin juoksevat tulot tai muut sellaiset tulot, joista kannetaan vero vuosittain.⁵⁵ Toisaalta, koska luovutusvoitot ovat veronalaista tuloa lähtökohtaisesti koko omaisuuden arvonnousun määrästä, voi pitkään omistuksessa olleen omaisuuden luovutusvoittoverotus muodostua inflaation ja luovutusvoittoveron kertamaksuluonteisuuden vuoksi ankaraksi.⁵⁶ Tämä voi puolestaan aiheuttaa ns. lukkiutumislähteen, jossa verovelvollinen tietoisesti jättää omaisuuden luovuttamatta tai lykkää luovutusta veroseuraamusten vuoksi.⁵⁷ On huomattava, että vastaavat periaatteet koskien lykkäytymistä koskevat myös luovutustappioiden ja arvonalentumisten vähentämistä verotuksessa.⁵⁸ Sijoittaja voi arvioida itselleen sopivan hetken omistuksensa luovutukselle, jolloin hän haluaa tappion tai arvonalentumisen huomioitavaksi verotuksessaan. Välillisten sijoitusten kohdalla on lisäksi mahdollista, että sijoituskohteesta saatu tulo sekä sijoituskohteen arvonnousu realisoituu vasta sijoituksen päättyessä, eli kun osuudenomistaja luovuttaa osuutensa.⁵⁹ Tätä ilmiötä on ainakin kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen osalta lievennetty vuosittaisen voitonjakopakon keinoin.

2.1.2 Suomesta saatu tulo

TVL 9 §:n 1 momentin perusteella rajoitetusti verovelvollinen henkilö tai yhteisö on velvollinen suorittamaan veroa Suomeen täältä saamastaan tulosta. Näin ollen rajoitetusti verovelvollisen asema itsessään ei perusta veronmaksuvelvollisuutta Suomeen, vaan veronmaksuvelvollisuuden realisoituminen edellyttää, että verovelvollinen saa Suomesta tuloa. TVL 10 §:ssä on säädetty, mikä katsotaan Suomesta saaduksi tuloksi. Seuraavassa tarkastellaan tämän tutkielman kannalta keskeisimpiä TVL 10 §:n säännöksiä. TVL 10 §:n 10 kohdan sisältöä on maaliskuussa 2023 muutettu. Tässä luvussa tarkastellaan lakimuutosta edeltänyttä TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuotoa. TVL 10 §:n uudistettua sanamuotoa käsitellään tutkielman luvussa 4.2.

⁵⁵ HE 200/1992 vp, s. 19.

⁵⁶ Nieminen - Nykänen 2022, III OSA Tulon veronalaosuus ja tulosta tehtävät vähennykset – 2 luku Pääomatulon veronalaisuus – Luovutusvoitot – TVL 45 § Luovutusvoiton veronalaisuus.

⁵⁷ Nieminen - Nykänen 2022, III OSA Tulon veronalaosuus ja tulosta tehtävät vähennykset – 2 luku Pääomatulon veronalaisuus – Luovutusvoitot – TVL 45 § Luovutusvoiton veronalaisuus.

⁵⁸ Valtiovarainministeriö 2018, s. 64.

⁵⁹ Valtiovarainministeriö 2018, s. 61.

TVL 10 §:n 1 kohdan mukaan *Suomesta saatua tuloa on täällä olevasta kiinteistöstä tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osakkeiden taikka asunto-osuuskunnan tai muun osuuskunnan jäsenyyden perusteella hallitusta huoneistosta saatu tulo*. Näin ollen suorista kiinteistöomistuksista sekä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden tai osuuksien perusteella rajoitetusti verovelvollisen saama tulo on veronalaista Suomessa. Saadulla tulolla tarkoitetaan tässä juoksevaa tuloa, eli käytännössä lähinnä vuokratuloa. Säännöksen katsotaan lisäksi kattavan Suomesta saatuna tulona myös tuotto- tai hallintaoikeuden perusteella kiinteistöstä tai huoneistosta saadut tulot.⁶⁰ Se, mikä katsotaan TVL 10 §:n 1 kohtaa sovellettaessa Suomessa sijaitsevaksi kiinteistöksi, on määritelty TVL 6 §:ssä. Pykälän mukaan TVL:n kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös *sellaiseen toisen maalla olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai muuhun laitokseen, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle*. Asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön osakkeita taas ei katsota Suomessa kiinteistöksi, vaan irtaimiksi omaisuudeksi.⁶¹ Irtaimen omaisuuden luovutusta ei katsota rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaksi tuloksi, eikä sitä siten voida verottaa Suomessa.⁶² Suomessa onkin kansallisen lainsäädännön ja verosopimusten keinoin säädetty asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöistä saadut tulot pitkälti samaan asemaan kuin vastaavat kiinteistöistä saadut tulot.⁶³

TVL 10 §:n 9 kohdassa on säädetty, että Suomesta saatua tuloa on suomalaisen sijoitusrahaston voitto-osuus eli vuotuinen tuotto ja suomalaisesta henkilöstörahadosta saatu rahasto-osuus ja ylijäämä. Sijoitusrahastoa pidetään suomalaisena, jos se on sijoitusrahastolaissa (213/2019) määritellyn mukainen yleisesti verovelvollinen yhteisö, ja jos sen säännöt on vahvistettu sijoitusrahastolain mukaisesti Suomessa.⁶⁴ Pykälän 9 kohdan katsotaan sisältävän myös AIFM-lain mukaisista erikoissijoitusrahastoista saadut tuotot, vaikka erikoissijoitusrahastoa ei ole nimenomaisesti mainittu säännöksessä.⁶⁵ Jos kyseessä on suomalainen sijoitusrahasto, on siitä saatu voitto-osuus rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaa tuloa rippumatta siitä, millaisesta tulosta on kyse tai mistä valtiosta

⁶⁰ Nieminen - Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo – 1 kohta.

⁶¹ Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsite.

⁶² Ossa 2020, s. 263.

⁶³ Kaikki Suomen verosopimukset antavat Suomelle oikeuden verottaa asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön omistusosuuteen perusteella saatua vuokratuloa. Nieminen – Nykänen 2020, s. 281.

⁶⁴ Nieminen - Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo – 9 kohta

⁶⁵ Nieminen – Nykänen 2020, s. 284.

saadusta tulosta tuotto muodostuu.⁶⁶ Jos taas on kyse ulkomaisen sijoitusrahaston voittoosuudesta, ei tuloa pidetä Suomesta saatuna, vaikka rahaston arvo koostuisi pelkästään Suomessa sijaitseviin kiinteistöistä.⁶⁷

TVL 10 §:n 10 kohdan mukaan Suomesta saatua tuloa on *täällä olevan kiinteistön tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön tai osuuskunnan, jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta täällä olevasta kiinteöstä, osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saatu voitto*. TVL 10 §:n 10 kohta määrittää siten luovutusvoiton veronalaisuuden. Suomesta saatuna tulona veronalaista on siten Suomessa sijaitsevan kiinteistön luovutus. Lisäksi Suomesta saatuna tulona veronalaista on suomalaisen asunto-osakeyhtiön, muun osakeyhtiön tai osuuskunnan osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saatu voitto silloin, kun yhtiön tai osuuskunnan kokonaisvaroista yli puolet muodostuu Suomessa sijaitsevasta yhdestä tai useammasta kiinteöstä. Kun arvioidaan, täyttyykö 50 prosentin omistusosuus, merkityksellistä on ymmärtää, miten kiinteistöomistusten osuus kokonaisvarallisuudesta määritellään. Keskusverolautakunnan (KVL) ennakkoratkaisun KVL 40/1997 mukaan laskelmassa tulee verrata käypään arvoon laskettua kiinteistöomistusten arvoa yhtiön kokonaisvarallisuuden käypään arvoon osakkeiden tai osuuksien luovutushetkellä. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2013:101 katsonut, ettei yhtiön välillisesti omistamia kiinteistöjä voida yhtiön arvoa määrittäessä rinnastaa suoriin kiinteän omaisuuden omistuksiin. Näin ollen, vaikka yhtiön arvo perustuisi kokonaisuudessaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön kautta välillisesti omistettuun kiinteään omaisuuteen, ei tällaisen yhtiön osuuksien luovutusvoittoa voida katsoa rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaksi tuloksi.

Oikeuskirjallisuudessa on lisäksi katsottu, että vastaavasti 10 kohdassa määriteltyyn omaisuuteen kohdistuvien hallinta-, käyttö- ja tuotto-oikeuden luovutusvoiton voitaisiin katsoa olevan Suomesta saatua tuloa, sillä kyseisiä tuloja verotetaan Suomessa samalla tavalla TVL 45-50 §:n nojalla kuin omistusosuuden luovutukseen perustuvia voittoja.⁶⁸ Tämän voidaan katsoa olevan perusteltua erityisesti siinä tilanteessa, jossa verovelvollinen luovuttaa useammassa osassa oikeutensa Suomessa sijaitsevaan kiinteistöön tai huoneistoon esimerkiksi pidättämällä omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä hallinta- tai tuotto-

⁶⁶ Nieminen - Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo – 9 kohta

⁶⁷ Nieminen - Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo – 9 kohta

⁶⁸ Nykänen 2015, s. 186.

oikeuden kiinteistöön tai huoneistoon.⁶⁹ Kuitenkin hallituksen esityksessä HE 279/2022 vp on katsottu, että hallinta-, käyttö- ja tuotto-oikeuden luovutusvoiton tulkinta Suomesta saaduksi tuloksi pelkästään näillä perusteilla on haastavaa, sillä korkein hallinto-oikeus edellyttää TVL 10 §:n suppeaa tulkintaa ja perustuslaki taas lakisidonnaisuutta.⁷⁰

Ulkomaista yhtiötä voidaan verottaa Suomessa tulosta, jonka katsotaan liittyvän sen kiinteään toimipaikkaan Suomessa. TVL 9 §:n 3 momentin mukaan rajoitetusti verovelvollinen henkilö, ulkomainen yhteisö ja yhteenliittymä on velvollinen suorittamaan veroa kaikesta Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan liittyvästä tulosta. TVL 13 a §:n määritelmän mukaan kiinteällä toimipaikalla tarkoitetaan elinkeinon pysyvää harjoittamista varten olevaa erityistä liikepaikkaa tai muun muassa paikkaa, jossa liikkeen johto tai sivuliike sijaitsee. TVL 10 §:n 6 kohdassa taas on säädetty Suomesta saaduksi tuloksi suomalaiselta osakeyhtiöltä, osuuskunnalta tai muulta yhteisöltä saatu osinko, ylijäämä ja muu vastaava tulo sekä osuus suomalaisen yhtymän tulon. Suomalaisia yhtymiä ovat kommandiittiyhtiö ja avoin yhtiö. Suomesta saatuna tulona verotetaan rajoitetusti verovelvollisen saama osuus yhtymän tulosta riippumatta siitä, mistä tuloista tulo-osuus muodostuu ja minkä tulolähteen tulo-osuudesta on kyse.⁷¹

TVL 10 §:n sanamuodon mukaan ”Suomesta saatua tuloa on muun ohessa” pykälässä listatut tulot. Vaikka lista on sanamuotonsa mukaan tarkoitettu esimerkinomaiseksi,⁷² on sen katsottu oikeuskirjallisuudessa olevan tyhjentävä niiden tulotyyppien osalta, jotka listassa on nimenomaisesti mainittu.⁷³ Myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2013:101 perusteluissa on todettu, ettei TVL 10 §:n nimenomaisia Suomen verotusvallan laajuutta koskevia säännöksiä ole perusteltua tulkita lain sanamuotoa laajemmin. Suomen perustuslain (731/1999) 81 §:n mukaan verotuksen on perustuttava lakiin. Oikeuskirjallisuudessa onkin nähty ongelmalliseksi, että Suomen verotusvallan laajuus rajoitetusti verovelvollisten saamaan tulon on TVL 10 §:ssä määritetty esimerkkiluettelolla.⁷⁴ Muun muassa Nykänen ja Räbinä ovat katsoneet, ettei muiden yhtiöiden osakkeiden ja osuuksien luovutuksesta saatuja voittoja, kuin mitkä ovat 10

⁶⁹ Nykänen – Räbinä 2013, s. 596.

⁷⁰ HE 279/2022 vp, s. 8.

⁷¹ Nieminen - Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo – 6 kohta.

⁷² HE 40/1974 vp, s. 3 ja 25.

⁷³ Myrsky – Linnakangas 2009, s. 155.

⁷⁴ Nieminen - Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo.

kohdassa mainittu, voida pitää Suomesta saatuna tulona.⁷⁵ Esimerkiksi sijoitusrahaston voitto-osuutta ei voida katsoa Suomesta saaduksi tuloksi, koska sitä ei ole mainittu TVL 10 §:n listauksessa.⁷⁶

TVL 10 §:ssä on yksiselitteisesti ilmaistu, että rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä suoran omistuksen perusteella saadut tulot ovat veronalaisia Suomessa. Epäsuoran omistuksen tilanteita ei kuitenkaan ole listauksessa nimetty järin kattavasti. TVL 10 §:n 10 kohdassa puhutaan ainoastaan suorasta kiinteistöomistuksesta sekä välillisestä kiinteistöomistuksesta asunto-osakeyhtiön, muun osakeyhtiön tai osuuskunnan kautta. Säännös ei siten ainakaan sanamuotonsa puolesta mahdollista muunlaisten yhtiöiden tai yhtymien, joiden varallisuus muodostuu kiinteistöistä, omistusosuuden luovutuksen verottamista Suomessa.⁷⁷ Säännöksessä ei myöskään mainita, koskeeko säännös myös vastaavien ulkomaisten yhteisöjen osuuksien luovutusta. Nieminen ja Nykänen ovat katsoneet, että koska säännöksen tarkoituksena on turvata Suomen verotusvalta, voisi säännöstä tulkita sanamuotoaan laajemmin siten, että sen katsottaisiin kattavan myös mainittuja kotimaisia yhteisöjä vastaavien ulkomaisten yhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutustilanteet.⁷⁸ Nykänen on myös perustellut näkemystä sillä, että mikäli pykälän katsottaisiin koskevan vain kotimaisia yhteisöjä, voisi tulkinta johtaa siihen, että ulkomaiset sijoittajat tekisivät sijoituksia suomalaisiin kiinteistöihin ainoastaan ulkomaisten yhtiöiden kautta, jolloin luovutukset olisivat verovapaita, samaan aikaan kuin vastaavat kotimaisen yhteisön kautta tehtyjen sijoitusten luovutukset olisivat verollisia. Näin ollen painoarvoa ei tulisi antaa sille, onko kyse kotimaisesta osakeyhtiöstä tai osuuskunnasta vai vastaavasta ulkomaisesta yhteisöstä.⁷⁹ Näihin epäselvyyksiin on tuotu tarkennusta TVL:n 10 §:n muutoksella maaliskuussa 2023. Muutosta ja sen vaikutuksia tarkastellaan lähemmin tämän tutkielman luvussa 4.2.

2.1.3 Verovapaat oikeussubjektit erityisesti TVL 20 a §

TVL 20-23 §:ssä on säädetty yhteisöistä, jotka ovat laissa säädetty kokonaan tai osittain verovapaiksi. Tuloverolain 23 §:n mukaan kokonaan verovapaita yhteisöjä ovat

⁷⁵ Nykänen – Rabinä 2013, s. 596.

⁷⁶ KVL 2012/2 ja Nieminen – Nykänen 2020, s. 292.

⁷⁷ Nieminen – Nykänen 2020, s. 281.

⁷⁸ Nieminen – Nykänen 2020, s. 281.

⁷⁹ Nykänen 2015, s. 187–188.

yleishyödyllisinä pidetyt yhteisöt, jotka on määritelty TVL 22 §:ssä. Lisäksi eläke- ja vakuutuslaitokset voivat tehdä verotuksessa laissa säädettyjä laskennallisia vähennyksiä, jotka käytännössä johtavat siihen, ettei laitoksen saamasta tulosta kanneta veroa.⁸⁰ Tämän tutkielman kannalta erityisen merkityksellinen on vuonna 2020 voimaan tullut TVL 20 a § koskien sijoitusrahaston, erikoissijoitusrahaston, kiinteistösijoitusrahaston ja näiden alarahastojen verovapautta. Sijoitusrahastojen verovapauden taustalla on tavoite kohdella rahaston kautta tehtyjä sijoituksia verotuksellisesti vastaavalla tavalla kuin suoria sijoituksia.⁸¹ Pykälässä on jaoteltu erikseen sijoitusrahastoja koskeva verovapaus ja sen edellytykset sekä vastaavat säännökset erikoissijoitusrahastoille. Jaottelu perustuu rahastomuotojen taustalla olevaan lainsäädäntöön⁸²: sijoitusrahastoista on säädetty sijoitusrahastolaissa, jolla on pantu täytäntöön sijoitusrahastodirektiivi (2009/65/EY, jatkossa lyhennetty UCITS-direktiivi), kun taas erikoissijoitusrahastoista on säädetty AIFM-laissa, jolla on pantu täytäntöön vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajia koskeva direktiivi (2011/61/EU, jatkossa lyhennetty AIFM-direktiivi).

TVL 20 a §:n voimaantulon myötä verolainsäädännössä on ensimmäistä kertaa määritelty sijoitusrahaston käsite. Aiemmin sijoitusrahaston määritelmä on löytynyt sijoitusrahastolaista. TVL 20 a §:n säätämisen tarkoituksena on ollut lain sanamuodolla täsmentää, milloin ulkomainen omistusrakenne on rinnastettava kotimaiseen verovapaaseen sijoitusrahastoon tai erikoissijoitusrahastoon.⁸³ Säännökseen on tuotu kootusti samoja edellytyksiä, mitä kotimaisille sijoitusrahastoille ja erikoissijoitusrahastoille on asetettu sijoitusrahastolaissa ja AIFM-laissa, ja asetettu vastaavia edellytyksiä ulkomaisille rahastoille. Täsmennyksen on ollut tarkoitus vähentää tapauskohtaisen arvioinnin tarvetta ja parantaa oikeusvarmuutta ja verotuksen ennakoitavuutta.⁸⁴ Verokohtelun määräytymisen taustalla on Suomessa yleisesti noudatettu lähtökohta, jonka mukaan verokohtelu määräytyy sijoitusinstrumentin oikeudellisen muodon perusteella.⁸⁵ Säännöksellä on lisäksi pyritty asettamaan kotimaiset ja ulkomaiset rahastot samaan asemaan verokohtelun suhteen.⁸⁶

⁸⁰ Laki elinkeinotulon verotuksesta (24.6.2968/360, EVL) 7 § ja 8 §:n 1 momentti 10 kohta. EUT on ratkaisussa C-342/10 Komissio v. Suomen tasavalta katsonut, että kyseisissä pykälissä säädetty vähennykset käytännössä vapauttavat kotimaisen eläkerahaston osinkotulot tuloverosta. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2016:77 on katsottu SEUT 63 artiklan edellyttävän, että ulkomaisen henkivakuutusyhtiön on saatava verotuksessa vastaavat laskennalliset vähennykset kuin kotimainen vastaava yhtiö.

⁸¹ HE 304/2018 vp, s. 39.

⁸² Viitala 2019, S. 535.

⁸³ HE 304/2018 vp, s. 52–53.

⁸⁴ HE 304/2018 vp, s. 52.

⁸⁵ HE 304/2018 vp, s. 53.

⁸⁶ HE 304/2018 vp, s. 53.

Hallituksen esityksessä säännöstä koskien onkin katsottu, että suomalaiset sijoitusrahastot eivät välttämättä ulkomailla ole samassa asemassa ulkomaisiin rahastoihin nähden, ja ne voivat olla jopa tiukemman sääntelyn kohteena kuin vastaavat ulkomaiset rahastot.⁸⁷ Säännöksessä on lueteltu tarkat edellytykset verovapaudelle sekä lisäksi säädetty velvollisuudesta antaa selvitys näiden asetettujen edellytysten täyttymisestä.

Vaikka TVL 20 a §:n tavoitteena on kohdella sijoitusrahaston kautta tehtyjä välillisiä sijoituksia vastaavalla tavalla kuin suoria sijoituksia, ei Suomen verojärjestelmässä edellytetä yhteyttä sijoittajan ja ns. väliportaana toimivan rahaston verokohtelun välillä.⁸⁸ Näin ollen merkitystä ei ole suoraan sijoittajan verokohtelun kannalta sillä, pidetäänkö tuloa rahastolle veronalaisena tulona. Yhtä lailla sijoitusrahastoa ei voida katsoa verovelvolliseksi yksin sillä perusteella, että loppusijoittajaa ei veroteta tulosta asuinvaltiossaan.⁸⁹ Merkitystä ei voida katsoa olevan myöskään sillä, voidaanko rahaston maksama vero hyvittää loppusijoittajan verotuksessa.⁹⁰ Lisäksi on huomattava, että TVL 20 a §:n verovapaus koskee vain rahaston verotusta Suomessa. Rahastoon voi kohdistua vero myös muissa valtioissa, esimerkiksi rahaston rekisteröintivaltiossa tai sijoitusten sijaintivaltioissa.

TVL 20 a §:n ensimmäisessä momentissa on säädetty, että tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaita ovat sijoitusrahastolaissa tarkoitetut sijoitusrahastot tai vastaavat sopimusperusteiset ulkomaiset avoimet sijoitusrahastot, joilla on vähintään 30 osuudenomistajaa. Sijoitusrahastolain 1 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan *sijoitusrahastolla tarkoitetaan sijoitusrahastotoiminnassa hankittuja sekä Suomessa vahvistettujen sääntöjen ja lain 13 luvun mukaan sijoitettuja varoja sekä niistä johtuvia velvoitteita*. Pykälässä on myös säädetty sijoitusrahaston rakenteesta siten, että sijoitusrahasto voi koostua yhdestä tai useammasta alarahastosta. Koska lailla on täytäntöönpantu UCITS-direktiivi, vastaavat muissa EU- tai ETA-valtioissa perustetut ulkomaiset sijoitusrahastot lähtökohtaisesti lakiin implementoituja edellytyksiä.⁹¹ Ulkomaisten sijoitusrahastojen verovapaudelle on kuitenkin asetettu TVL 20 a §:n 1 momentissa edellytys avoimuudesta sekä osuudenomistajien vähimmäislukumäärästä. Avoimuuden edellytys perustuu UCITS-direktiivin sijoitusrahaston määritelmään. Direktiivin 1 artiklan 2 kohdassa on määritely, että sijoitusrahaston tulee olla avoin yleisölle

⁸⁷ HE 304/2018 vp, s. 53.

⁸⁸ Nieminen – Nykänen 2020, s. 290.

⁸⁹ Yhdistetyissä ratkaisuissa C-338/11 – C-347/11 Santander Asset Management EUT katsoi, ettei merkitystä tule antaa sijoittajien verokohtelulle arvioitaessa sijoitusrahaston rinnastettavuutta kotimaiseen toimijaan.

⁹⁰ Nieminen – Nykänen 2020, s. 290.

⁹¹ Viitala 2019, s. 535.

ja että sen tulee laskea liikkeeseen ja lunastaa osuuksia. Koska edellytys on johdettu direktiivin sanamuodosta, säännöksen soveltaminen EU- ja ETA-valtioissa perustettuihin rahastoihin on lähtökohtaisesti ongelmatonta, mutta on kuitenkin mahdollista, että toisen rekisteröintivaltion lainsäädäntö poikkeaa vähimmäislukumäärän osalta Suomen säädännöstä.⁹² Kolmenkymmenen osuudenomistajan vähimmäisvaatimuksen taustalla taas on ollut tarkoitus varmistaa, että kyse on aidosti yleisöltä kerättyjen varojen yhteissijoittamisesta.⁹³ Kyse on kansallisesta säännöksestä, joka ei perustu UCITS-direktiiviin. Hallituksen esityksen mukaan verovapautta ei ole tarkoitettu muille ulkomaisille juridisille muodoille, kuin mitä nimenomaisesti 20 a §:ssä on säädetty.⁹⁴ TVL 20 a §:n 5 momentissa on säädetty lisäksi muualla kuin ETA-valtioissa rekisteröityjen sijoitusrahastojen osalta, että verovapauden edellytyksenä on voimassa oleva sopimus tietojenvaihdosta Suomen ja rekisteröintivaltion välillä, ja että Suomi saa rekisteröintivaltiolta riittävät tiedot verotuksen toimittamiseksi ja sen oikeellisuuden varmistamiseksi. Lisäksi rahaston on oltava perustettu rekisteröintivaltion yhteissijoitusyrityksiä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Kyse on siis tiedonsaantivelvoitteesta, jolla varmistetaan, että sijoitusrahasto täyttää sille säädetyt edellytykset.

TVL 20 a §:n 2 momentissa on säädetty vastaavasti verovapaudesta koskien AIFM-laissa tarkoitettuja erikoissijoitusrahastoja sekä vastaavia ulkomaisia erikoissijoitusrahastoja, jos ulkomainen rahasto on avoin rahasto ja sillä on vähintään 30 osuudenomistajaa. Koska AIFM-lailla on pantu täytäntöön AIFM-direktiivi, on lain soveltaminen ulkomaisiin EU- tai ETA-valtioissa rekisteröityihin erikoissijoitusrahastoihin lähtökohtaisesti ongelmatonta. Avoimuuden ja osuudenomistajien vähimmäismäärän edellytykset ovat vastaavat kuin sijoitusrahastojen osalta pykälän 1 momentissa. Kuitenkin avoimuuden vaatimuksen täytyminen arvioidaan erikoissijoitusrahastojen osalta 1 momentista poikkeavasti. Hallituksen esityksen HE 304/2018 vp mukaan erikoissijoitusrahaston ei välttämättä tarvitsisi olla yleisölle avoin, sillä AIFM-direktiivin mukaan vaihtoehtorahastot on tarkoitettu ammattimaisille sijoittajille.⁹⁵ Hallituksen esityksessä on arvioitu edellytyksen voivan täytyä muun muassa niissä tilanteissa, joissa AIFM-lain mukainen rahasto rajoittaa säännöissään rahaston tarjoamisen tietylle

⁹² Viitala 2019, s. 535–536.

⁹³ HE 304/2018 vp, s. 53.

⁹⁴ HE 304/2018 vp, s. 53.

⁹⁵ HE 304/2018 vp, s. 55-56.

kohderyhmälle tai joissa rahasto rajoittaa niitä ajanjaksoja, jolloin rahaston osuuksia on mahdollista lunastaa tai kun niitä lasketaan liikkeelle.⁹⁶

TVL 20 a §:n 3 momentissa on säädetty lisäedellytyksistä, jotka erikoissijoitusrahaston on täytettävä, mikäli 30 osuudenomistajan tai avoimuuden vaatimus ei täyty. Lisäedellytyksiä on kolme, joista jokaisen on tällöin täytyttävä. Ensinnäkin rahaston on jaettava osuudenomistajilleen vuosittain vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan pois lukien realisoitumattomat arvonnousut. Erikoissijoitusrahastoille voi syntyä realisoitumattomia arvonnousuja, kun niiden omistamien kiinteistösijoitusten markkina-arvo nousee. Arvonnousut realisoituvat rahaston tuloksi vasta kiinteistöjen luovutustilanteessa. Toiseksi rahaston pääoman on oltava vähintään kaksi miljoonaa euroa. Kolmanneksi osuudenomistajien on oltava ammattimaisia sijoittajia siten kuin AIFM-laissa on tarkoitettu tai ammattimaisiin sijoittajiin rinnastettavia varakkaita yksityishenkilöitä. Oikeuskäytännössä on jouduttu arvioimaan tapauskohtaisesti sekä voitonjakopakkoa että osuudenomistajien määrää koskevien edellytysten täyttymistä, sillä muissa valtioissa perustetuille AIFM-rahastoille ei aina ole säädetty vastaavia edellytyksiä.⁹⁷ Oikeuskäytännön perusteella osuudenomistajia voi rahastossa olla jopa vain yksi, mikäli rahasto täyttää kaikki muut TVL 20 a §:ssä verovapaudelle asetetut edellytykset.⁹⁸

TVL 20 a §:n 4 momentissa on säädetty kiinteistösijoitusrahastojen verovapauden edellytyksistä. Kiinteistösijoitusrahastolla tarkoitetaan kiinteistörahastolain (1173/1997) 1 §:n määritelmän mukaan rahastoa, joka harjoittaa toimintaa, jossa rahasto sijoittaa yleisöltä kerätyt varat pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistönjalostustoiminnan tarkoituksessa. Pykälän mukaan verovapaus edellyttää, että AIFM-laissa tarkoitettujen erikoissijoitusrahastojen ja niitä vastaavien ulkomaisten sopimusperusteisten erikoissijoitusrahastojen, jotka sijoittavat varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, on vuosittain jaettava vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitosta osuudenomistajilleen pois lukien realisoitumattomat arvonnousut. Voitonjakovaatimus on sama riippumatta osuudenomistajien määrästä.⁹⁹ Vastaava voitonjakosäännös on kotimaisten kiinteistösijoitusten osalta annettu jo AIFM-lain 16 a luvun 5 §:ssä. Näin ollen pääasiassa kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin

⁹⁶ HE 304/2018 vp s. 55–56. Ks. myös Viitala 2019, s. 536.

⁹⁷ Mm. C-156/17 KA Deka ja KHO 2022:139.

⁹⁸ KHO 2022:139.

⁹⁹ HE 304/2018 vp, s. 57.

sijoittavilta erikoissijoitusrahastoilta ja vastaavilta ulkomaisilta toimijoilta edellytetään vuosittaista voitonjakoa, mikä rajoittaa verotuksen lykkääntymisedun vaikutusta.

Myös erikoissijoitusrahastojen verovapautta koskee TVL 20 a §:n 5 momentin edellytys sopimuksesta Suomen veroviranomaisten ja rahaston rekisteröintivaltion veroviranomaisten välisestä tietojenvaihdosta sekä edellytys, että rahasto on perustettu rekisteröintivaltion AIFM-sääntelyä vastaavan lainsäädännön mukaisesti. Verohallinto ylläpitää listaa valtioista, joiden katsotaan täyttävän edellytykset viranomaisten välisestä tietojenvaihdosta veroasioissa (nk. valkoinen lista),¹⁰⁰ jota edellytetään myös ulkomaisten väliyhteisöjen osakkaiden verotuksesta annetun lain (1364/2018, jatkossa lyhennetty väliyhteisölaki) 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa. Lain esitöissä on viitattu, että tätä niin sanottua valkoista listaa voitaisiin käyttää TVL 20 a §:n 5 momentin tulkinnessa.¹⁰¹

2.2 EU-oikeuden vaikutus

2.2.1 EU-oikeuden soveltamisala ja keskeiset periaatteet

Vaikka Suomella on laaja suvereniteetti välittömän verotuksen toteuttamisen suhteen, rajoittaa EU-oikeus käytännössä kaikkien jäsenvaltioiden verolainsäädäntöä niiltä osin, kuin yhteismarkkinoiden toimivuuden kannalta on välttämätöntä.¹⁰² Kansainvälisellä vero-oikeudella tarkoitetaan kaikkia niitä normeja, jotka koskevat tilanteita, joissa verovelvollisella on samanaikaisesti liittymä kahteen tai useampaan valtioon.¹⁰³ Näin on esimerkiksi silloin, kun verovelvollisen saama tulo on lähtöisin jostain muusta valtiosta kuin hänen asuinvaltiostaan. Suomen kansainvälinen vero-oikeus kattaa kansalliset säännökset, voimassa olevat verosopimukset mukaan lukien monenväliset sopimukset, EU-vero-oikeuden ja kansainvälisen oikeuden, joka koostuu kunkin valtion suvereniteetin nojalla säätämistä normeista koskien kansainvälisiä taloussuhteita.¹⁰⁴ Jokainen näistä

¹⁰⁰ Verohallinto 2019a.

¹⁰¹ HE 304/2018 vp, s. 55.

¹⁰² Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – EU-vero-oikeus – EU-vero-oikeuden käsite. Ks. myös SEU 5 art.

¹⁰³ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Kansainvälisiä taloussuhteita koskevat veronormit. Myös Nykänen 2015, s. 12.

¹⁰⁴ Helminen 2023, luku 3 Ei ylikansallista oikeutta ja Suhde kansainväliseen oikeuteen ja Kansainvälisen vero-oikeuden lohkot

kansainvälisen vero-oikeuden osa-alueista on erillinen ja itsenäinen, joten säännösten soveltamisessa on otettava huomioon niiden keskinäinen suhde ja etusijajärjestys.¹⁰⁵

EU-oikeus muodostaa oman itsenäisen oikeusjärjestelmänsä. EU:n primäärioikeuteen kuuluvat perustamissopimukset, joita ovat Euroopan unionista tehty sopimus (SEU) sekä Sopimus Euroopan unionin toiminnasta (SEUT). Sekundäärioikeuteen kuuluvat EU:n toimielinten perustamissopimusten nojalla antamat asetukset ja direktiivit. EU-oikeus on ensisijaista suhteessa kansalliseen lainsäädäntöön,¹⁰⁶ ja sillä on välitön oikeusvaikutus, eli EU:n perussopimukset sekä asetukset ovat voimaan tultuaan suoraan sovellettavaa oikeutta kaikissa jäsenvaltioissa.¹⁰⁷ Direktiivit ovat oikeusohjeita, jotka jäsenvaltioiden tulee implementoida osaksi kansallista lainsäädäntöä.¹⁰⁸ Jäsenvaltioiden sisäinen verolainsäädäntö ei saa olla ristiriidassa EU-oikeuden kanssa. Näin ollen kansallisten tuomioistuinten on ensisijaisesti noudatettava, mitä EU-oikeudessa on määrätty, ja tarvittaessa sivuutettava sellainen kansallinen lainsäädäntö, joka on ristiriidassa EU-oikeuteen nähden.¹⁰⁹ Näin ollen mikäli kansallinen säännös osoittautuu EU-oikeuteen nähden ongelmalliseksi, tulisi jäsenvaltion harkita sen muuttamista oikeusvarmuuden turvaamiseksi EU-oikeuden mukaisiksi.¹¹⁰ EU-oikeudella on siten suora vaikutus Suomen oikeustilaan EU-jäsenvaltiona, mikä on otettava huomioon aina käsiteltäessä EU-oikeuden soveltamisalaan kuuluvia asioita.

Kansainvälisessä vero-oikeudessa noudatetaan ns. liittymäperiaatteita, joiden avulla valtiot määrittelevät verotusvaltansa laajuuden. Liittymäperiaatteita ovat kansallisuusperiaate, asuinvaltioperiaate ja lähdevaltioperiaate. Kansallisuusperiaatteen mukaan verovelvollisuus perustuu valtion kansalaisuuteen.¹¹¹ Asuinvaltioperiaatteen mukaan verovelvollisuus perustuu siihen, että verovelvollisen eli verosubjektin katsotaan asuvan kyseisessä valtiossa.¹¹² Suomessa yleinen verovelvollisuus perustuu asuinvaltioperiaatteeseen, sillä Suomi verottaa TVL 9 §:n mukaan yleisesti verovelvollisia eli Suomessa asuviksi katsottavia henkilöitä maailmanlaajuisista tuloistaan. Lähdevaltioperiaatteen mukaan taas verovelvollisuus perustuu siihen, että vero-objektin eli

¹⁰⁵ Helminen 2022, luku 1.2.2.

¹⁰⁶ Raitio 2013, s. 251 EUT:n oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹⁰⁷ Raitio 2013, s. 256. Lisäksi direktiiveillä voi olla välitön vaikutus, jos sen artikla on riittävän täsmällinen ja ehdoton. Raitio 2013, s. 261.

¹⁰⁸ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – EU-vero-oikeus.

¹⁰⁹ Raitio 2013, s. 251.

¹¹⁰ Viitala 2020, s. 300 ja EUT:n oikeuskäytännössä esim. C-358/98 Komissio v. Italia kohta 16 ja 17.

¹¹¹ Nykänen 2015, s. 86.

¹¹² Nykänen 2015, s. 85.

tulon katsotaan olevan lähtöisin kyseisestä valtiosta, tai että varallisuus, josta tuloa saadaan, sijaitsee kyseisessä valtiossa.¹¹³ Tulon katsotaan olevan lähtöisin valtiosta, jos sillä on riittävä taloudellinen kytkentä kyseiseen valtioon.¹¹⁴ TVL 9 §:n mukaisesti rajoitetusti verovelvollisten verotus perustuu Suomessa lähdevaltioperiaatteeseen, eli rajoitetusti verovelvollista henkilöä verotetaan Suomessa täältä saadusta tulosta. Tulot, joiden katsotaan olevan lähtöisin Suomesta, on määritelty TVL 10 §:ssä.

Perussopimusten tarkoituksena on SEUT 26 artiklan mukaan toteuttaa ja varmistaa sisämarkkinoiden toiminta, eli muodostaa alue, jolla ei ole sisäisiä rajoja, ja jolla perusvapaudet toteutuvat. Perussopimuksissa määritellyt perusvapaudet ovat tavaroiden, henkilöiden, palveluiden ja pääomien vapaa liikkuvuus sisämarkkinoilla.¹¹⁵ Tutkimusaiheen kannalta merkittävimmät perusvapaudet ovat sijoittautumisvapaus (SEUT 49 artikla) ja pääomien vapaa liikkuvuus (SEUT 63 artikla). SEUT 49 artikla edellyttää, että EU-kansalaisten on saatava vapaasti valita, missä jäsenvaltiossa he haluavat harjoittaa elinkeinotoimintaa, ja missä oikeudellisessa muodossa toimintaa harjoitetaan. SEUT 63 artiklan mukaan taas kiellettyjä ovat kaikki sellaiset säännökset, jotka rajoittavat pääomanliikkeitä jäsenvaltioiden välillä sekä jäsenvaltioiden ja kolmansien valtioiden välillä. Perusvapauksien rajoittamisella tarkoitetaan kaikkia niitä toimia, jotka estävät tai vaikeuttavat vapauksien käyttämistä, tai joiden perusteella rajat ylittävä tilanne muodostuu vähemmän houkuttelevaksi kuin vastaava kotimainen tilanne.¹¹⁶ SEUT:n perusvapauksien vastaista voi olla sellainen verokohtelu, jossa kohdellaan eri tavalla kotimaisia ja rajat ylittäviä tilanteita.¹¹⁷ Myös sellainen verokohtelu, jossa kotimaisia ja rajat ylittäviä tilanteita kohdellaan samalla tavoin, voi olla SEUT:n vastausta, jos se muutoin rajoittaa rajat ylittävää toimintaa.¹¹⁸ Näin on esimerkiksi silloin, jos kotimaisia ja rajat ylittäviä tilanteita kohdellaan samalla tavalla, mutta tosiasiallisesti rajat ylittävissä tilanteissa on haastavaa tai jopa mahdotonta päästä kotimaista tilannetta vastaavaan asemaan.¹¹⁹ Lisäksi SEUT 18 artiklassa on kielletty kaikki kansalaisuuteen perustuva syrjintä perussopimusten soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa. Syrjintää on erilaisten säännösten soveltaminen samankaltaisissa tilanteissa ja myös saman säännöksen soveltaminen, kun kyse on keskenään erilaisista

¹¹³ Helminen 2023, luku 4 Monenkertainen verotus ja vajaaverotus – Verotuksen alueellinen ulottuvuus – Verotuksen alueellisen ulottuvuuden määrittäminen ja Nykänen 2015, s. 86.

¹¹⁴ Nykänen 2015, s. 86.

¹¹⁵ SEU 3-6 artiklat

¹¹⁶ C-157/07 *Krankenheim Ruhesitz am Wannsee-Seniorenheimstatt* kohta 30 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹¹⁷ C-342/20 A *SCPI* kohta 54 ja C-156/17 *KA Deka* kohta 55.

¹¹⁸ Mm. C-156/17 *KA Deka* kohdat 55 ja 56.

¹¹⁹ C-156/17 *KA Deka*, C-480/16 *Fidelity Funds*.

tilanteista.¹²⁰ Syrjintää koskevan artiklan soveltamisala verotusta koskevissa tapauksissa jää kuitenkin usein suppeaksi, sillä perusvapauksien rajoitusten tutkiminen on ensisijaista SEUT 18 artiklan soveltamiseen nähden, koska perusvapauksien rajoituskiellot ovat erityisiä syrjintäkieltoja, joiden taustalla vaikuttaa yleinen syrjinnän kieltävä SEUT 18 artikla.¹²¹ Kun tarkastellaan suoria ja epäsuoria kiinteistösijoituksia, kysymys on lähtökohtaisesti SEUT 63 artiklan pääomien vapaan liikkuvuuden soveltamisalasta sijoittautumisvapauden sijaan.¹²²

Vaikka SEUT:n perusvapaudet kieltävät kaikki toimenpiteet, jotka rajoittavat perusvapauksien toteutumista, on SEUT:n muissa artikloissa myös lievennetty tätä kieltoehto. Esimerkiksi SEUT 65 artiklassa on sallittu verovelvollisten kohteleminen SEUT 63 §:n soveltamisalalla eri tavalla asuinpaikan tai pääoman sijoituspaikan perusteella sekä välttämättömät toimenpiteet, joilla estetään kansallisten verolakien kiertäminen. Lisäksi ennen vuotta 1994 voimassa olleiden rajoitusten osalta on voimassa poikkeus, josta on säädetty SEUT 64 artiklan 1 kohdan ns. standstill-lausekkeessa. Lausekkeen mukaan SEUT 63 artiklan vastaisina ei pidetä sellaisia vuoden 1993 aikana tai aiemmin voimassa olleita säännöksiä, jotka rajoittavat pääomanliikkeitä kolmansiin maihin tai kolmansista maista, jos näihin pääomansijoituksiin liittyy suoria sijoituksia.¹²³ Myös oikeuskäytännössä on muodostunut oikeuttamisperusteita (rule of reason)¹²⁴, joiden nojalla perusvapauksien rajoituksia voidaan sallia. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan verovelvollisia voidaan kohdella eri tavoin, jos erilainen kohtelu on perusteltavissa yleistä etua koskevalla pakottavalla syyllä eli nk. oikeuttamisperusteella.¹²⁵ Oikeuttamisperusteen on oltava perustamissopimuksen mukainen sallittu tavoite.¹²⁶ EUT:n oikeuskäytännössä on katsottu hyväksyttäväksi perusteiksi muun muassa tavoitteet turvata verotuksen johdonmukaisuus,¹²⁷ veronkierron estäminen ja tehokkaan verovalvonnan turvaaminen.¹²⁸ Oikeuttamisperusteita voi olla myös jollekin toimenpiteelle useita ja on siten mahdollista, että vaikka yksittäinen peruste ei yksinään riittäisi rajoituksen sallimiseksi, voi useamman perusteen yhdistelmä olla riittävä peruste toimenpiteen hyväksymiselle.¹²⁹ Suhteellisuusperiaate edellyttää lisäksi, että

¹²⁰ C-279/93 Schumacker kohta 30 ja Helminen 2022, luku 2.1.2.

¹²¹ C-318/05 komissio v. Saksa kohdat 32–37.

¹²² Nieminen- Nykänen 2020, s. 282. Ks. myös C-342/20 A SCPI.

¹²³ Artiklan soveltamisalaa on käsitelty myös EUT:n ratkaisussa C-135/17 X GmbH.

¹²⁴ Nykänen 2015, s. 71.

¹²⁵ C-35/98 Verkooijen kohta 43 oikeuskäytäntöviittauksineen ja Nykänen – Nieminen 2020, s. 288 viitaten mm. C-157/17 KA Deka kohta 83.

¹²⁶ Mm. C-446/03 Marks & Spencer kohta 35.

¹²⁷ C-204/90 Bachmann kohta 35.

¹²⁸ C-478/98 Komissio v Belgia kohta 38 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹²⁹ C-446/03 Marks & Spencer kohta 51.

tehdyillä toimenpiteillä on päästävä siihen tavoitteeseen, mihin toimenpiteillä on pyritty, ylittämättä kuitenkaan sitä, mikä on tarpeen tavoitteen saavuttamiseksi.¹³⁰ Siten perusvapauksia ei voida rajoittaa enempää, kuin on välttämätöntä, eikä sellaisin keinoin, joilla ei tosiasiallisesti päästäisi asetettuun tavoitteeseen.

2.2.2 Rinnastettavuusarviointi

EUT:n oikeuskäytännössä on lähtökohtana, että objektiivisesti arvioituna samankaltaisia tilanteita on kohdeltava samalla tavoin.¹³¹ Toisaalta jäsenvaltiot voivat kohdella eri tavoin sellaisia tilanteita, jotka eivät ole objektiivisesti tarkasteltuna samankaltaiset.¹³² Kun arvioidaan perusvapauksien rajoituksen sallittavuutta, ensimmäisenä tarkastellaan, onko kyseessä edes toisiinsa rinnastettavat tilanteet. Mikäli kyseessä on samanlaiset eli rinnasteiset tilanteet, arvioidaan vasta sen jälkeen, onko rajoitukselle olemassa hyväksyttävä oikeuttamisperuste. Rinnastettavuuden arvioimiseksi rajoitetusti verovelvollisen tilannetta verrataan vastaavaan kotimaiseen tilanteeseen, eli yleensä Suomessa yleisesti verovelvollisten tilanteeseen. EUT:n oikeuskäytännössä on toisaalta katsottu, että erityisesti luonnollisten henkilöiden osalta yleisesti ja rajoitetusti verovelvollinen voivat olla objektiivisesti arvioituna erilaisissa tilanteissa jo asuinpaikkojensa perusteella.¹³³ Ero jäsenvaltiossa ja sen ulkopuolella asuvan välillä voi muodostua mm. tulonlähteen, veronmaksukyvyyn tai henkilö- tai perhekohtaisen tilanteen perusteella.¹³⁴ Yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisten on kuitenkin katsottu oikeuskäytännössä olevan lähtökohtaisesti samankaltaisissa tilanteissa muun muassa silloin, kun kyse on samanlaisten tulojen verottamisesta.¹³⁵

Rinnastettavuusarvioinnilla on merkittävä rooli rajoitetusti verovelvollisten verotuksessa, sillä mikäli tilanteet ovat objektiivisesti arvioituna olennaisilta osin toisiinsa rinnastettavia, tulee niitä lähtökohtaisesti käsitellä samalla tavoin. EUT:n oikeuskäytännön mukaan arvioitaessa rajat ylittävän tilanteen rinnastettavuutta jäsenvaltion sisäiseen tilanteeseen on otettava huomioon kyseessä olevien kansallisten säännösten tavoiteltu

¹³⁰ C-478/98 Komissio v Belgia kohta 41.

¹³¹ C-279/93 Schumacker kohta 26 ja 30.

¹³² C-279/93 Schumacker kohta 30 ja Nykänen 2015, s. 65.

¹³³ C-279/93 Schumacker kohta 31.

¹³⁴ C-39/10 Komissio v. Viro kohta 49 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹³⁵ C-379/05 Amurta kohta 38 ja Nykänen 2015, s. 66.

päämäärä ja säännösten tarkoitus ja sisältö.¹³⁶ Vain tarkastelun kohteena olevassa säännöksessä säädetyt merkitykselliset erotteluperusteet voidaan ottaa huomioon arvioitaessa, onko kyseessä objektiivisesti katsottuna erilaiset vai samankaltaiset tilanteet.¹³⁷ EUT:n oikeuskäytännön perusteella verokohtelua koskevassa arvioinnissa merkityksellisiä ovat kansallisessa verolainsäädännössä säädetyt erotteluperusteet.¹³⁸ Tämä tarkoittaa esimerkiksi sijoitusrahastojen verotuksen osalta sitä, että huomioon tulisi ottaa vain verolainsäädännössä määritellyt erotteluperusteet, vaikka sijoitusrahastoja koskevaa sääntelyä on myös yksityisoikeudellisissa säännöksissä mm. AIFM-laissa, sijoitusrahastolaissa ja kiinteistörahastolaissa. Merkityksellisten erotteluperusteiden käsite jää kuitenkin käytännön soveltamisen osalta epäselväksi. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden samana päivänä tekemistä päätöksistä KHO 2022:138 ja KHO 2022:139 ensimmäisessä merkittäväksi erotteluperusteeksi katsottiin, ettei rahasto täyttänyt AIFM-laissa asetettuja edellytyksiä, kun taas jälkimmäisessä tuomioistuim arvioi rahaston täyttävän verolainsäädännössä asetetut vaatimukset, vaikkei se täyttänyt AIFM-lain edellytyksiä. Ratkaisun KHO 2022:138 mukaan sijoituskohteita koskeva edellytys voidaan katsoa merkittäväksi erotteluperusteeksi.¹³⁹ Ratkaisussa KHO 2022:139 taas verovapauden esteenä ei pidetty sitä, että rahasto ei täyttänyt osuudenomistajia koskevaa edellytystä, vaikka kyseinen edellytys on tuloverolain 20 a §:n 2 ja 3 momenteissa sekä 20 a §:n 4 momentissa viittauksena AIFM-lakiin.¹⁴⁰ Ratkaisussa merkitystä oli tosin myös pykälän sanamuodon ja säännöksen tarkoituksen tulkinnalla.¹⁴¹ Toisin sanoen merkityksellisten erotteluperusteiden arviointi edellyttäne tapauskohtaista tulkintaa.

Niiltä osin, kuin kansallisessa lainsäädännössä ei ole säädetty ulkomaisten oikeushenkilöiden verotuksesta, sovellettava verokohtelu ratkaistaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella noudattaen EU-oikeuden perusvapauksista annettuja säännöksiä sekä rinnastusvaatimuksia.¹⁴² Luovutusvoittojen osalta EU-oikeudellinen arviointi on sinänsä lähtökohtaisesti ongelmaton, sillä Suomen lainsäädännön mukaan luovutusvoittojen verotus toteutetaan sekä rajoitetusti että yleisesti verovelvollisten osalta noudattaen samoja TVL:n ja VML:n säännöksiä. On kuitenkin huomattava, että rajoitetusti verovelvollisen

¹³⁶ C-342/20 A SCPI kohta 69 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹³⁷ C-342/20 A SCPI kohta 70 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹³⁸ Valtiovarainministeriö 2018, s. 99 ja mm. C-190/12 Emerging Markets Series of DFA Investment Trust Company kohta 61.

¹³⁹ Ks. Nykänen 2023, s. 138.

¹⁴⁰ Ks. Nykänen 2023, s. 141–142.

¹⁴¹ Nykänen 2023, s. 143.

¹⁴² HE 304/2018 vp, s. 49.

luovutusvoittoverotus ei kuitenkaan saa muodostua tosiasiaa ankarammaksi kuin mitä yleisesti verovelvollisen tapauksessa samanlaisessa luovutustilanteessa.¹⁴³ Ongelma muodostuukin enemmän niissä tilanteissa, joissa rajoitetusti verovelvollisen saama tulo on lähdeveron alainen, kun sama tulo yleisesti verovelvollisen saamana verotetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä. Näin on muun muassa sijoitusrahaston voitto-osuuksia verotettaessa. Tällöin vaikka tulo verotetaan eri säännösten nojalla, EU-oikeus edellyttää, että samassa asemassa olevien verovelvollisten verorasitusten tulisi olla lähtökohtaisesti samanlaiset.¹⁴⁴ EU-oikeuden tulkinnalla on myös merkittävä asema niissä luovutusvoittotilanteissa, joissa arvioinnin kohteena on verovelvollisen aseman rinnastettavuus kotimaiseen verovapaaseen toimijaan.

2.2.3 EUT:n ratkaisut C-156/17 KA Deko ja C-342/20 A SCPI

EUT:n tehtävänä on antaa ennakkoratkaisuja EU:n perussopimusten tulkintaa koskevista kysymyksistä sekä sekundäärioikeuden säännösten pätevydestä ja tulkinnasta.¹⁴⁵ KHO:lla on SEUT:ssa määrätty velvollisuus pyytää tarvittaessa ennakkoratkaisua EU-oikeuden tulkintaa koskevissa kysymyksissä, mikäli unionin oikeuden mukainen säännös ei ole tarpeeksi selvä ja yksiselitteinen, ja jos tuomioistuin ei pysty ratkaisemaan käsiteltävänä olevaa asiaa aiemman EUT:n oikeuskäytännön perusteella.¹⁴⁶ EU:n perussopimusten ja niiden nojalla annettujen direktiivien määräykset ovat lähtökohtaisesti luonteeltaan yleisiä ja niiden soveltaminen suoraan yksittäistapauksiin on haastavaa.¹⁴⁷ EUT:n antamat ennakkoratkaisut toimivat siten tulkintaohjeina, joita jäsenvaltioiden tulee noudattaa.¹⁴⁸ EUT:n ratkaisujen tarkoituksena on, että EU-oikeuden tulkinta kaikissa jäsenvaltioissa olisi yhdenmukaista.¹⁴⁹ Näin ollen EUT:n oikeuskäytännöllä on merkittävä rooli EU-oikeuden tulkinnassa. Seuraavassa tarkastellaan kahta tämän tutkielman kannalta erityisen relevanttia EUT:n ennakkoratkaisua C-156/17 KA Deko ja C-342/20 A SCPI.

¹⁴³ Nykänen – Rabinä s. 600 viitaten C-265/04 Bouanich kohtaan 55.

¹⁴⁴ Andersson – Linnakangas, s. 96.

¹⁴⁵ SEUT 267 artikla.

¹⁴⁶ Raitio 2013, s. 198–199.

¹⁴⁷ Nykänen 2015, s. 54, samoin Helminen 2023, luku 3. Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet –

Kansainvälisen vero-oikeuden normien tulkinta – EU-vero-oikeuden tulkinta -EU-tuomioistuimen ratkaisut

¹⁴⁸ Helminen 2022, luku 1.8.1 ja 1.8.2.

¹⁴⁹ Raitio 2013, s. 196.

Köln-Aktienfonds Deka (lyhennetty KA Deka) oli Saksan lainsäädännön mukaan perustettu Saksassa sijaitseva sijoitusrahasto. KA Deka oli UCITS-direktiivin mukainen avoin ja pörssinoteerattu yhteissijoitusyrittäjä, joka ei ollut oikeushenkilö ja joka oli vapautettu voittoverotuksesta sijaintivaltiossaan. Tapauksessa oli kyse siitä, voiko KA Deka ulkomaisena sijoitusrahastona saada osinkoveron palautuksen Alankomaissa vastaavin edellytyksin kuin kotimainen sijoitusrahasto, vaikka KA Deka ei täyttänyt kaikkia palautukselle asetettuja kansallisen lainsäädännön edellytyksiä. EU-oikeudellisen arvioinnin kohteena oli, ovatko kyseessä olevat kansalliset säännökset SEUT 63 artiklan pääomien vapaan liikkuvuuden vastaisia.

Ratkaisussa on lähdetty liikkeelle jäsenvaltioiden suvereniteetista voitonjakoa koskevien säännösten, niiden aineellisten ja muodollisten edellytysten sekä niitä koskevien näyttövaatimusten asettamisen osalta.¹⁵⁰ Vaikka jäsenvaltiot voivat vapaasti määrittellä edellytykset kansallisen verojärjestelmän suomille veroeduille, EUT:n oikeuskäytännön mukaan SEUT 63 artiklan pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksina ovat kuitenkin kiellettyjä sellaiset toimenpiteet, joista johtuen sijoittajat ovat vähemmän halukkaita tekemään rajat ylittäviä sijoituksia.¹⁵¹ Ratkaisussa on todettu, että pääomien vapaata liikkuvuutta voi rajoittaa sellainen kansallinen lainsäädäntö, jota sovelletaan samalla tavalla sekä maassa asuviin että ulkomaisiin toimijoihin, jos se tosiasiallisesti asettaa rajat ylittävät tilanteet kotimaista tilannetta epäedullisempaan asemaan.¹⁵² Näin on muun muassa silloin, jos kansallisen lainsäädännön edellytykset tai velvoitteet ovat luonteeltaan tai tosiasiallisesti sellaisia, jotka kotimaiset toimijat tunnusominaisesti täyttävät, mutta vastaavanlaiset ulkomaiset toimijat eivät yleensä niitä täytä.¹⁵³ Ratkaisussa on todettu, että jäsenvaltioiden veroviranomaisilla on oikeus vaatia verovelvollista toimittamaan selvitys lainsäädännössä asetettujen edellytysten täyttymisestä,¹⁵⁴ kuitenkin siten, ettei verovelvolliselle aseteta suhteetonta hallinnollista taakkaa, jolla tosiasiallisesti estettäisiin veroedun saamisen.¹⁵⁵

Johtuen KA Dekan käyttämästä arvopaperikauppajärjestelmästä, sen ei ollut mahdollista täyttää laissa säädettyjä osakkeenomistajia koskevia edellytyksiä. EUT on

¹⁵⁰ Tuomion kohdat 42–44.

¹⁵¹ Kohta 49 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹⁵² Kohdat 55 ja 56.

¹⁵³ Kohta 56 oikeuskäytäntöviitteineen.

¹⁵⁴ Kohta 61 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹⁵⁵ Kohta 62.

ratkaisussa todennut, että jos kotimaisia vastaavaa järjestelmää käyttäviä sijoitusrahastoja kohdellaan kansallisessa lainsäädännössä samalla tavalla kuin ulkomaista sijoitusrahastoa, ei osakkeenomistajia koskeva näyttövaatimus tarkoittaisi ulkomaisen rahaston epäedullisempaa kohtelua.¹⁵⁶ Jos ulkomainen sijoitusrahasto ei täytä kaikkia kansallisia edellytyksiä, mutta se täyttää kuitenkin sijoittautumisvaltiossaan voimassa olevat vastaavat säännökset, voidaan se kuitenkin EUT:n mukaan rinnastaa kotimaisen sijoitusrahaston tilanteeseen, jos se muutoin olennaisilta osin vastaa tämän kotimaisen sijoitusrahaston tilannetta.¹⁵⁷ Ulkomaiselle sijoitusrahastolle tulee antaa mahdollisuus osoittaa, että se on sijoittautumisvaltionsa lainsäädännön vuoksi tällaisessa rinnasteisessa tilanteessa.¹⁵⁸

Rajat ylittävän tilanteen rinnastettavuutta on tulkittava ottaen huomioon kansallisten säännösten tavoitteena oleva päämäärä, säännösten tarkoitus ja sisältö.¹⁵⁹ Siten tapauksessa EUT on katsonut, että vaikka kansallinen lainsäädäntö sisältää voitonjakopakon, toteutuu lainsäädännön tavoite tilanteessa, jossa ulkomaisen sijoitusrahaston voitot katsotaan sen sijoittautumisvaltion lainsäädännön mukaan jaetuiksi tai otetaan huomioon jaetun voiton tavoin, vaikka voittoja ei tosiasiallisesti jaettaisikaan kansallisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.¹⁶⁰ Näin ollen ulkomaisen rahaston erilainen verokohtelu tilanteessa, jossa rahaston voitot katsotaan sen sijaintivaltion lainsäädännön mukaan jaetuiksi ja verotus toimitetaan osuudenomistajan tasolla, veroedun epääminen tosiasiallisen voitonjaon puutteen takia tarkoittaisi pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitusta.¹⁶¹ ajoitus voidaan hyväksyä vain, jos sille on yleistä etua koskeva pakottava syy, ja jos rajoitus on suhteellisuusperiaatteen mukainen.¹⁶²

EUT:n ratkaisulla C-156/17 KA Deko on merkittävä vaikutus EU-oikeudellisten rinnastustilanteiden tulkintaan, sillä siinä EUT on ensimmäistä kertaa antanut ratkaisun sellaisen verolain hyväksyttävyydestä, joka ei automaattisesti syrji kaikkia ulkomaisia sijoitusrahastoja niiden sijoittautumisvaltion perusteella. Ratkaisussa on katsottu pääomien vapaata liikkuvuutta rajoittavaksi sellainen säännös, joka päällisin puolin kohtelee samalla tavalla sekä kotimaisia että rajat ylittäviä tilanteita, mutta säännöksen edellytykset ovat nimenomaan kotimaisille tilanteille tyypillisiä, jolloin kotimaiset tilanteet automaattisesti

¹⁵⁶ Kohdat 66 ja 67.

¹⁵⁷ Kohta 74.

¹⁵⁸ Kohta 75.

¹⁵⁹ Kohta 76

¹⁶⁰ Kohdat 81 ja 85.

¹⁶¹ Kohdat 82 ja 85.

¹⁶² Ks. Edellinen luku EU-oikeuden yleisistä periaatteista.

täyttävät verovapauden edellytykset, kun taas rajat ylittävissä tilanteissa edellytysten täyttäminen on sijaintivaltion lainsäädännön vuoksi joko vaikeaa tai jopa mahdotonta. Kyse on siten epäsuorasta syrjintätilanteesta.¹⁶³ Alankomaiden lainsäädännössä asetettu voitonjakopakko rajoitti ainoastaan sellaisten ulkomaisten sijoitusrahastojen verovapautta, jotka eivät lainsäädäntönsä mukaan jaa osinkoina koko sijoitustuottonsa määrää kahdeksan kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Ratkaisun perusteella kansallisessa lainsäädännössä asetettua tosiasiallista voitonjakopakkoa ei voida pitää sellaisena aineellisena edellytyksenä, joka estäisi ulkomaisen sijoitusrahaston rinnastamisen kotimaiseen vastaavaan toimijaan, erityisesti mikäli ulkomaisen rahaston sijaintivaltion lainsäädännön mukaan sen voitot voidaan katsoa jaetuksi tai muutoin otetaan huomioon tosiasiallisesti jaetun voiton tavoin. Ratkaisussa on katsottu, että ulkomaiselle toimijalle on annettava mahdollisuus osoittaa, että toimija on erityisesti sijaintivaltionsa lainsäädännöstä johtuen rinnastettavassa tilanteessa, jossa lähdevaltion edellytykset täytyvät olennaisilta osin. Ymmärrettävästi painoarvoa on annettu nimenomaan sijaintivaltion lainsäädännön mukaisuudelle, sillä taloudellinen toimija joutuu olemassa olonsa edellytyksenä suunnittelemaan toimintansa siten, että se täyttää sijaintivaltionsa lainsäädännössä sille asetetut edellytykset.¹⁶⁴ Edellytysten täyttymistä on arvioitava ottaen huomioon lähdevaltion ja sijaintivaltion lainsäädäntöjen tarkoitus ja sisältö, eikä rinnastettavuutta voida siten arvioida pelkästään sillä perusteella, vastaako sijaintivaltion sääntely lain sanamuodolta lähdevaltion sääntelyä. Myös Suomessa sijoitusrahastoille on asetettu TVL 20 a §:ssä voitonjakopakko. EUT:n ratkaisua on sovellettava kansallisen lainsäädännön tulkinnassa siten, että ratkaisun perusteella TVL 20 a §:n voitonjakopakkoa ei voida pitää ehdottomana edellytyksenä pykälän nojalla myönnettävälle verovapaudelle.

C-342/20 A SCPI

Helsingin hallinto-oikeus esitti ennakkoratkaisupyynnön Euroopan unionin tuomioistuimelle koskien A:n rinnastettavuutta kotimaiseen verovapaaseen toimijaan.¹⁶⁵ A oli Ranskan lainsäädännön mukaan perustettu Ranskassa sijaitseva vaihtuvapääomainen kiinteistösijoitusyhtiö ja AIFM-direktiivin mukainen vaihtoehtoinen sijoitusrahasto. A oli sijaintivaltiossaan läpivirtausyksikkö, joka ei ollut verovelvollinen saamastaan tulosta, ja

¹⁶³ Scherleitner 2022, s. 448.

¹⁶⁴ Scherleitner 2023, s. 448-449.

¹⁶⁵ Helsingin HAO 9.7.2020 T 20/1327/3.

jonka verotus toimitettiin siten osakkeenomistajatasolla. Tapauksessa oli kyse siitä, voidaanko A ulkomaisena sijoitusrahastona rinnastaa kotimaiseen verovapaaseen rahastoon, vaikka A ei täyttänyt kaikkia verovapaalle sijoitusrahastolle asetettuja edellytyksiä. EU-oikeudellisen arvioinnin kohteena oli, ovatko kyseessä olevat kansalliset säännökset SEUT 63 artiklan pääomien vapaan liikkuvuuden tai SEUT 49 artiklan sijoittautumisvapauden vastaisia.

Tapauksessa Verohallinto oli katsonut A:n vastaavan kotimaista verovapaata sijoitusrahastoa vuoden 2019 lainsäädännön mukaan, mutta ei vuonna 2020 voimaan tullutta TVL 20 a §:n sijoitusrahaston määritelmää. Uudessa TVL 20 a §:ssä on edellytetty sijoitusrahaston sopimusperusteisuutta. A ei ollut sopimusperusteinen, joten se olisi ollut Verohallinnon mukaan rinnastettavissa lähinnä suomalaiseen osakeyhtiöön. Tapaus koski sekä SEUT 49 artiklassa tarkoitettua sijoittautumisvapautta, että SEUT 63 artiklan pääomien vapaata liikkuvuutta. Koska asiaa voidaan tarkastella vain yhden perusvapauden näkökulmasta, on EUT päätenyt ratkaisussa tarkastelemaan asiaa pääomien vapaan liikkuvuuden näkökulmasta.¹⁶⁶

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kiellettyinä pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksena pidetään toimenpiteitä, joista johtuen sijoittajat ovat vähemmän halukkaita tekemään rajat ylittäviä sijoituksia.¹⁶⁷ Näin on erityisesti silloin, kun jäsenvaltio kohtelee ulkomaisten yhteissijoitusyritysten saamia tuloja epäedullisemmin kuin vastaavien kotimaisten yhteissijoitusyritysten tuloja esimerkiksi vapauttamalla vain kotimaiset toimijat verosta samaan aikaan, kun ulkomaisen toimijan tulosta pidätetään lopullinen lähdevero.¹⁶⁸ TVL 20 a §:n 4 momentin edellytys sopimusperusteisuudesta koskee vain ulkomaisia rahastoja, mutta tosiasiallisesti sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja on Suomen lainsäädännön mukaan mahdollista perustaa ainoastaan sopimusperusteisesti. EUT on viitannut tuomiossaan edeltävään ratkaisuun C-156/17 KA Deka todeten, että tällainen kansallinen lainsäädäntö, jota sovelletaan erotuksetta sekä kotimaisiin että ulkomaisiin toimijoihin, voi kuitenkin tosiasiallisesti muodostaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen muun muassa silloin, jos ulkomaisen toimijan on mahdotonta tai vaikeaa täyttää asetetut edellytykset, jotka ovat kotimaisille toimijoille tunnusomaisia.¹⁶⁹

¹⁶⁶ Perustelut tuomion kohdissa 34–48.

¹⁶⁷ Kohta 49.

¹⁶⁸ Kohdat 50 ja 51 viitaten ratkaisuun C-641/17 College Pension Plan of British Columbia.

¹⁶⁹ Kohdat 54 ja 55.

Ratkaisussa on todettu, että jäsenvaltioilla on suvereeniteetti määrittää edellytykset rahastojen perustamiselle omalla alueellaan, mukaan lukien edellytys koskien rahaston oikeudellisista muotoa.¹⁷⁰ Näillä edellytyksillä ei kuitenkaan voida rajoittaa SEUT:ssa asetettuja perusvapauksia. EUT on ratkaisussa todennut, että säännös, joka mukaan sijoittautumisvaltionsa lainsäädännön mukaan perustetulta ulkomaiselta yhtiöltä evätään veroetu oikeudellisen muotonsa perusteella, muodostaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen.¹⁷¹ SEUT 65 artiklan mukaan rajoitus voidaan kuitenkin oikeuttaa, mikäli kyseessä on objektiivisesti arvioiden erilaiset tilanteet, tai jos rajoitukselle on yleistä etua koskeva pakottava syy.¹⁷² TVL 20 a §:n tavoitteena on Suomen hallituksen mukaan ollut kaksinkertaisen verotuksen estäminen ja rahaston kautta välillisesti saatujen tulojen asettaminen vastaavaan asemaan kuin suoran sijoituksen tilanteessa, minkä vuoksi rahaston oikeudellisella muodolla on merkitystä.¹⁷³ EUT on kuitenkin ratkaisussa katsonut, että tavoite on mahdollista saavuttaa yhteissijoitusyrityksen yhtiömuodosta huolimatta, jos se katsotaan sijoittautumisvaltiossaan läpivirtausyksiköksi tai muutoin sijoittautumisvaltiossaan tuloverosta vapaaksi.¹⁷⁴ Näin ollen tällainen ulkomainen yhteissijoitusyritys, joka on sijoittautumisvaltiossaan verovapaa, tulee rinnastaa kotimaiseen sopimusperusteiseen sijoitusrahastoon.¹⁷⁵

TVL 20 a §:n säätämisen taustalla ovat olleet tavoitteet parantaa oikeusvarmuutta ja verotuksen ennakoitavuutta, vähentää hallinnollista taakkaa ja varmistaa vääristymätön kilpailu kotimaisten ja ulkomaisten rahastojen välillä. Ratkaisussa EUT ei ole katsonut riittäviksi oikeuttamisperusteiksi pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitukselle oikeusvarmuuden parantamista, hallinnollisen taakan vähentämistä eikä vääristymättömän kilpailun varmistamista kotimaisten ja ulkomaisten sijoitusrahastojen välillä. Sen sijaan tehokkaan verovalvonnan takaamisen sekä verojärjestelmän johdonmukaisuuden säilyttämisen tarpeiden voidaan EUT:n oikeuskäytännön mukaan katsoa oikeuttavan perusvapauden rajoituksen.¹⁷⁶ EUT on kuitenkin katsonut, että verojärjestelmän tehokkuus voidaan tapauksessa turvata verovelvolliselle asetettavalla lisäselvitysvelvoitteella.¹⁷⁷ Lisäksi vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan verojärjestelmän johdonmukaisuutta

¹⁷⁰ Kohdat 57–59.

¹⁷¹ Kohta 61.

¹⁷² Kohta 68.

¹⁷³ Kohta 71.

¹⁷⁴ Kohdat 73 ja 74.

¹⁷⁵ Kohta 77.

¹⁷⁶ Kohta 88 ja 91 oikeuskäytäntöviittauksineen.

¹⁷⁷ Kohta 89.

koskeva perustelu edellyttäisi, että myönnetty veroetu kompensoitaisiin kantamalla tietty vero, joka olisi suorassa yhteydessä saatuun veroetuu.¹⁷⁸ Näin ollen, koska TVL 20 a §:n verovapauden rajoittamiselle koskemaan ainoastaan sopimusperusteisia sijoitusrahastoja ei ole katsottu olevan hyväksyttävää oikeuttamisperustetta, EUT on katsonut säännöksen muodostavan pääomien vapaan liikkuvuuden kielletyn rajoituksen.¹⁷⁹

EUT:n ratkaisulla A SCPI on suora vaikutus Suomen kansalliseen lainsäädäntöön. Ratkaisussa on sovellettu edelleen niitä tulkintalähtökohtia, mitä on nostettu esille jo edellä läpikäydyssä ratkaisussa KA Dekä. Ratkaisussa KA Dekä todettiin, että pääomien liikkuvuuden kielletynä rajoituksena voidaan pitää sellaisia edellytyksiä, jotka kotimaiset toimijat tunnusomaisesti täyttävät, mutta joita ulkomaisten toimijoiden on vaikeaa tai mahdotonta täyttää. Suomalaiset erikoissijoitusrahastot ovat sopimusperusteisia jo sen vuoksi, että sopimusperusteisuutta edellytetään AIFM-laissa. Ulkomaisen valtion sijoittautumisvaltion lainsäädäntö voi edellyttää kiinteistöihin sijoittavilta rahastoilta erilaista oikeudellista muotoa, kuten nyt käsitellyssä tapauksessa. Ratkaisussa A SCPI EUT on nyt nimenomaisesti todennut, ettei TVL 20 a §:n verovapauden edellytyksiä voida sitoa toimijan oikeudelliseen muotoon. Myös jo aikaisemmassa EUT:n oikeuskäytännössä on katsottu, ettei ulkomaista toimijaa voida yksinomaan sen oikeudellisen muodon perusteella rajata kotimaisen veroedun ulkopuolelle.¹⁸⁰ Koska ratkaisussa EUT on katsonut 1.1.2020 voimaan tulleen TVL 20 a §:n 4 kohdan säännöksen SEUT 63 §:n pääomien liikkumisvapauden vastaiseksi niiltä osin kuin siinä edellytetään ulkomaisen sijoitusrahaston sopimusperusteisuutta, ei kyseistä kohtaa voida enää jatkossa soveltaa. Näin ollen ulkomaisia sijoitusrahastoja voidaan jatkossa rinnastaa säännöksen tarkoittamaa laajemmin kotimaisiin verovapaisiin sijoitusrahastoihin.

Verohallinnon ohjeessa koskien TVL 20 a §:n soveltamista¹⁸¹ on ratkaisun nojalla todettu, että sijoitusrahaston verovapaus täyttyy sopimusperusteisuutta edellyttävästä sanamuodosta huolimatta, jos ulkomaisen yhtiömuotoisen sijoitusrahaston tilanne objektiivisesti arvioituna vastaa kotimaisen sopimusperusteisen rahaston tilannetta ja muutoin täyttää verovapaudelle TVL 20 a §:ssä asetetut edellytykset. Objektiivista rinnastettavuutta on ohjeen mukaan arvioitava rahastosäätelyn päämäärien kannalta. Koska sijoitusrahastojen verovapautta koskevan sääntelyn tarkoituksena on kohdella

¹⁷⁸ Kohta 92 ja 93.

¹⁷⁹ Kohta 94.

¹⁸⁰ C-303/07 Aberdeen, kohta 50 ja C-480/16 Fidelity Funds kohta 43.

¹⁸¹ Verohallinto 2022b.

rahastosijoituksia vastaavalla tavalla kuin suoria sijoituksia ja estää tulon kaksinkertainen verotus, toteutuu tavoite ratkaisussa esitetysti silloin, kun ulkomainen rahasto on sijaintivaltiossaan verovapaa tai läpivirtausyksikkö.

2.3 Verosopimusten vaikutus

2.3.1 Verosopimusoikeuden keskeiset periaatteet

Verosopimusoikeus koostuu sekä Suomen toisten valtioiden kanssa solmimista kahdenkeskisistä verosopimuksista että Suomen useamman valtion kanssa solmimista monenkeskisistä verosopimuksista.¹⁸² Verosopimusten tarkoituksena on monenkertaisen verotuksen estäminen jakamalla verotusoikeuksia sopimusvaltioiden kesken.¹⁸³ Yleensä lähtökohtana verotulojen jakamisessa on, että tulon lähdevaltiolla on ensisijainen oikeus verottaa kaikkea tuloa, joka on lähtöisin sen alueelta (ns. source state entitlement).¹⁸⁴ Toisaalta verovelvollisen asuinvaltiolla on intressi verottaa asukkaidensa saamia tuloja. Verotusoikeuden jakamista toteutettaessa sopimusvaltioiden on otettava huomioon muun muassa syrjintäkieltosäännökset ja oikeudenmukaisuuden näkökulma, mikä nostaa monia eri verovelvollisia, tulolajeja ja valtioiden välisiä erityispiirteitä mukaan arviointiin, eikä jakamiselle siten ole olemassa yhtä yksiselitteistä oikeaa tapaa.

Verosopimusten tavoitteena on monenkertaisen verotuksen poistaminen. Kun samaa verovelvollista verotetaan kahdessa eri valtiossa, puhutaan juridisesta kaksinkertaisesta verotuksesta.¹⁸⁵ Jos taas samaa tuloa verotetaan kahteen kertaan, eli esimerkiksi sekä yhtiön että osakkaan tasolla, on kyse taloudellisesta kaksinkertaisesta verotuksesta.¹⁸⁶ Tyypillisesti verosopimuksilla pyritään rajoittamaan nimenomaan juridista kaksinkertaista verotusta.¹⁸⁷ Käytännössä kaksinkertainen verotus poistetaan verosopimukseen kuuluvan menetelmäartiklan nojalla, jossa on määritelty, käytetäänkö kaksinkertaisen verotuksen

¹⁸² Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet- Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Käsite.

¹⁸³ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet- Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten tavoitteet ja Nykänen 2015, s. 17.

¹⁸⁴ Helminen 2023, luku 4 Monenkertainen verotus ja vajaaverotus – Kansainvälinen monenkertainen verotus ja sen poistaminen – Kansainvälisen juridisen kaksinkertaisen verotuksen poistaminen – poistamismenetelmät.

¹⁸⁵ Nykänen 2015, s. 17.

¹⁸⁶ Nykänen 2015, s. 17–18.

¹⁸⁷ Helminen 2023, luku 4 Monenkertainen verotus ja vajaaverotus – Kansainvälinen monenkertainen verotus ja sen poistaminen – Kansainvälisen juridisen kaksinkertaisen verotuksen poistaminen.

poistamiseksi hyvitys- vai vapautusmenetelmää.¹⁸⁸ Vapautusmenetelmässä sopimusvaltiot jakavat verotuskohteet keskenään siten, että toisen valtion saadessa verotusoikeuden toisen verotusoikeus suljetaan pois.¹⁸⁹ Hyvitysmenetelmässä taas asuinvaltiossa määrättävän veron määrästä vähennetään eli ns. hyvitetään lähdevaltiossa maksetun veron määrä kokonaan tai osittain.¹⁹⁰ Suomen solmimissa verosopimuksissa on pääasiassa sovittu hyvitysmenetelmän käytöstä. Menetelmäartikloilla ei kuitenkaan ole yleensä merkitystä tarkasteltaessa Suomen näkökulmasta rajoitetusti verovelvollisten verottamista, sillä kaksinkertaisen verotuksen poistaminen on yleensä verovelvollisen asuinvaltion tehtävä.¹⁹¹ Rajoitetusti verovelvollisia tarkasteltaessa Suomi on lähdevaltion roolissa.

TVL 135 §:ssä säädetään hallituksen oikeudesta sopia toisten valtioiden kanssa verotusoikeuden jakamisesta tai verovelvollisen verosta vapauttamisesta Suomessa. Kun verotus toimitetaan verosopimuksen nojalla, katsotaan sen tapahtuneen TVL 135 §:n mukaisesti. Verosopimuksella valtiot voivat keskenään päättää, miten ne jakavat keskenään verotusvallan niissä tilanteissa, joissa kansallisen lainsäädännön mukaan kummallakin olisi oikeus verottaa tuloa. Verosopimuksella ei kuitenkaan voida laajentaa valtion verotusvaltaa siitä, minkä laajuiseksi se on kansallisessa lainsäädännössä rajattu.¹⁹² Tämän takia Suomi voi verottaa rajoitetusti verovelvollista ainoastaan niistä tuloista, jotka on kansallisessa lainsäädännössä säädetty katsottavan Suomesta saaduksi tuloksi, vaikka verosopimus mahdollistaisi laajemmankin verotusoikeuden.¹⁹³ Toisaalta, mikäli verosopimuksessa olisi rajattu verotusoikeutta tiukemmin kuin kansallisessa lainsäädännössä, tulee veroseuraamuksista noudattaa verovelvollisen kannalta edullisempaa vaihtoehtoa niin kutsutun pienemmän veron periaatteen mukaisesti.¹⁹⁴ Verosopimuksen määräyksillä ei voida myöskään oikeuttaa ankarampaa verokohtelua rajoitetusti verovelvolliselle kuin yleisesti verovelvolliselle.¹⁹⁵ Mikäli Suomella ei ole verosopimusta rajoitetusti verovelvollisen asuinvaltion kanssa, toimitetaan verotus yksinomaan Suomen verolainsäädännön mukaan.¹⁹⁶

¹⁸⁸ Nykänen 2015, s. 29. Lisäksi on olemassa vähennysmenetelmä, jossa verotettavasta tulosta vähennetään ulkomaille maksettu vero. Ks. Viherkenttä 1991, s. 178–182. Menetelmä ei ole kuitenkaan yhtä yleinen kuin vapautus- ja hyvitysmenetelmät, joten sitä ei käsitellä tässä sen tarkemmin.

¹⁸⁹ Myrsky – Linnakangas 2009, s. 26.

¹⁹⁰ Myrsky – Linnakangas 2009, s. 32.

¹⁹¹ Nykänen 2015, s. 30 ja s. 85 sekä Myrsky – Linnakangas 2009, s. 26.

¹⁹² Nykänen – Rabinä 2013, s. 574.

¹⁹³ Nykänen – Rabinä 2013, s. 599.

¹⁹⁴ Nykänen 2015, s. 37.

¹⁹⁵ Nykänen – Rabinä 2013, s. 600.

¹⁹⁶ Verohallinto 2022b, luku 3.2 ja Nykänen 2015, s. 17.

Verosopimuksilla pyritään lisäksi estämään sellaisia tilanteita, joissa jokin tulo jää kokonaan verottamatta johtuen eroavaisuuksista eri valtioiden lainsäädännöissä (ns. double non-taxation -tilanne).¹⁹⁷ Näitä ns. veropakotilanteita on pyritty poistamaan kansainvälisen yhteistyön turvin. Jo vuonna 2013 aloitetun OECD:n ja G20-ryhmän Base Erosion and Profit Shifting -projektin (BEPS-projekti) tavoitteena on veronkierron estäminen ja valtioiden verotulojen turvaaminen globaalissa toimintaympäristössä.¹⁹⁸ Projektiin liittyen OECD on julkaissut malliverosopimuksen (OECD Model Tax Convention), joka toimii valtioiden verosopimusten esimerkkipohjana siten yhdenmukaistaen kahdenvälisiä sopimuksia.¹⁹⁹ Jokainen valtio kuitenkin ottaa sopimusta muotoillessaan huomioon valtion kansallisen lainsäädännön erityispiirteet, mistä johtuen sopimukset poikkeavat toisistaan yhteisestä pohjasta huolimatta.²⁰⁰ Suomen solmimat verosopimukset perustuvat pitkälti OECD:n malliverosopimukseen.²⁰¹ Lisäksi osana BEPS-projektia (Action 15) on vuonna 2016 hyväksytty monenvälinen yleissopimus, jolla toteutetaan verosopimukseen liittyvät toimenpiteet veropohjan rapautumisen ja voitonsiirron estämiseksi (jatkossa monenvälinen yleissopimus), ja jonka tähän mennessä jo 100 maata on allekirjoittanut.²⁰² Sopimus on hyväksytty ja voimaan saatettu Suomessa vuonna 2019.²⁰³

Verosopimukset saatetaan Suomessa voimaan lailla, mistä johtuen ne ovat samaan aikaan sekä osa kansallista lainsäädäntöä että kansainvälisiä sopimuksia.²⁰⁴ Verosopimuksilla on kuitenkin etusija kansalliseen lainsäädäntöön nähden.²⁰⁵ Sopimusvaltiot eivät voi soveltaa sellaista sisäistä lainsäädäntöä, joka on ristiriidassa verosopimuksen kanssa.²⁰⁶ Lähdeverolain 1 §:n 3 momentin mukaan tilanteissa, joissa toisen valtion kanssa tehdyssä sopimuksessa tai muussa kansainvälisessä sopimuksessa, johon

¹⁹⁷ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet- Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Veropaon estäminen. Ks. Nykänen 2015, s. 18 käyttää vastaavasti termiä veron kiertäminen.

¹⁹⁸ OECD/G20 2013.

¹⁹⁹ Malliverosopimuksen tarkoituksesta OECD malliverosopimus, s. I-1.

²⁰⁰ Nykänen 2015, s. 19.

²⁰¹ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten rakenne ja sisältö – OECD:n malliverosopimus.

²⁰² OECD 2023.

²⁰³ Valtioneuvoston asetus veropohjan rapautumisen ja voitonsiirron estämiseksi verosopimukseen toteutettavista toimenpiteistä tehdystä monenvälisestä yleissopimuksesta (22/2019) 1 §.

²⁰⁴ Nykänen 2015, s. 13.

²⁰⁵ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusten, EU-vero-oikeuden ja sisäisen lainsäädännön suhde – Verosopimusten ja sisäisen lainsäädännön suhde.

²⁰⁶ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusten, EU-vero-oikeuden ja sisäisen lainsäädännön suhde – Verosopimusten ja sisäisen lainsäädännön suhde.

Suomi on liittynyt, on määräyksiä, jotka koskevat jonkin tulon tai varallisuuden verottamista, noudatetaan ensisijaisesti solmittua sopimusta. Näin ollen lähdeverolain mukaiset säännökset ovat alisteisia kansainvälisille sopimuksille ja niitä noudatetaan vain niiltä osin, kuin kansainvälisen sopimuksen määräyksistä ei muuta johdu. Verosopimukset katsotaan erityislainsäädännöksi, minkä vuoksi ne menevät etusijajärjestyksessä muun kansallisen lainsäädännön edelle.²⁰⁷ Suomessa verosopimusten etusija on kuitenkin lisäksi yleinen verosopimusoikeuden periaate, jota noudatetaan myös silloin, kun siitä ei lainsäädännössä ole nimenomaisesti mainittu.²⁰⁸ EU-oikeuden etusija taas koskee sekä Suomen sisäistä lainsäädäntöä että sen solmimia verosopimuksia.²⁰⁹ Näin ollen näistä kumpikaan ei voi olla ristiriidassa EU-oikeuteen nähden. Tämä koskee myös sopimuksia, jotka jäsenvaltio on solminut EU:n ulkopuolisten valtioiden kanssa.²¹⁰ Itsessään tavoite valtioiden välisten verosopimusten solmimisesta kaksinkertaisen verotuksen estämiseksi on EU-oikeuden mukainen.²¹¹

Verosopimuksia tulkitaan ensisijaisesti niiden sanamuodon mukaisesti. Verosopimusten tulkinnassa tulee ottaa huomioon myöhemmin tehdyt lisäpöytäkirjat sekä monenvälisen yleissopimuksen vaikutus. Lisäksi tulkinnassa voidaan käyttää apuna verosopimusten valmisteluaineistoa. Koska Suomen solmimat verosopimukset noudattavat pitkälti OECD:n malliverosopimusta, voidaan tulkinta-apua hakea joissain tilanteissa myös malliverosopimuksen kommentaarista.²¹² Verosopimukset lähtökohtaisesti noudattavat rakennetta, jossa eri tulotyyppien verotusoikeus on määritelty erillisissä artikloissa. Verosopimuksissa on usein lisäksi niin kutsuttu kaatoartikla, joka määrittää niiden tulojen verotusoikeuden, jotka eivät sovi yhdenkään määritellyn tulotyyppiartiklan alaan, vaan ovat niin sanotusti muuta tuloa.²¹³ Kaatoartikla määrittää siten verokohtelun niiden tulotyyppien osalta, joita ei erikseen ole muualla verosopimuksessa määritelty, ja toisaalta myös ne tulot,

²⁰⁷ HE 279/2022 vp, s. 4 ja Myrsky – Linnakangas 2009, s. 89.

²⁰⁸ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusten, EU-vero-oikeuden ja sisäisen lainsäädännön suhde – Verosopimusten ja sisäisen lainsäädännön suhde.

²⁰⁹ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet – Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusten, EU-vero-oikeuden ja sisäisen lainsäädännön suhde – EU-vero-oikeuden suhde sisäiseen lainsäädäntöön ja verosopimukseen – EU-oikeuden etusija.

²¹⁰ Helminen 2022, luku 1.5.3.2.

²¹¹ Helminen 2023, luku 3 Kansainvälisen vero-oikeuden perusteet- Kansainvälisen vero-oikeuden käsite ja normit – Verosopimusoikeus – Verosopimusten oikeudellinen perusta. Alkuperäisen EY-sopimuksen 293 artikla (Alkuperäinen 25.3.1957 Roomassa solmittu ja Maastrichtin sopimuksella korvattu Euroopan yhteisön perustamissopimus).

²¹² Verohallinto 2022a, luku 2.1.1.

²¹³ Nykänen 2015, s. 27.

jotka ovat sellaisesta lähteestä, jota ei ole määritelty sopimuksessa.²¹⁴ Kaatoartiklassa yleensä annetaan verotusoikeus asuinvaltiolle.²¹⁵ Esimerkiksi OECD:n malliverosopimuksen 21 artiklassa muut tulot on katsottu asuinvaltion verotusoikeuden alaisiksi lukuun ottamatta kiinteästä omaisuudesta saatuja tai kiinteään toimipaikkaan liittyviä tuloja. Useimmat Suomen solmimat verosopimukset noudattavat OECD:n malliverosopimuksen 21 artiklaa ja antavat siten asuinvaltiolle muun tulon verotusoikeuden, mutta joissain sopimuksissa lähdevaltiolle on jätetty mahdollisuus verottaa tuloa, jonka voidaan katsoa olevan lähtöisin lähdevaltiosta.²¹⁶

Verosopimuksen soveltaminen rajoitetusti verovelvollisen tulon saajan verotukseen edellyttää, että tulon saaja on verosopimussubjekti eli erillinen verovelvollinen sopimusvaltiossaan, mikä tarkoittaa että tulon saajan katsotaan asuvan sopimusvaltiossa.²¹⁷ Suomessa ulkomaisen toimijan asemaa arvioidaan erikseen verosopimusten ja sisäisen lainsäädännön näkökulmasta.²¹⁸ Siten kansallisen lainsäädännön tulkinnassa voidaan päästä joissakin tilanteissa eri lopputulokseen kuin verosopimuksen tulkinnan mukaan. Näitä tulkintaongelmia aiheuttavat muun muassa ns. läpivirtausyksiköiksi katsottavat toimijat. Läpivirtausyksikkö nimittäin ei lähtökohtaisesti ole sijaintivaltiossaan verovelvollinen eikä se siten välttämättä ole myöskään verosopimussubjekti.²¹⁹ Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2004:116 luxemburgilainen FCP-rahasto katsottiin kansallisen lainsäädännön mukaan yhteisöksi, mutta toisaalta läpivirtausyksiköksi, joka ei ole asuinvaltiossaan oikeushenkilö, ja joka ei siten kuulunut verosopimuksen soveltamisalaan. Verosopimuksissa voi tosin olla määrätty myös erikseen läpivirtausyksiköiden verokohtelusta.²²⁰ Suomen oikeuskäytännössä on katsottu, että läpivirtausyksikköön sijoittaneen osuudenomistajan tai osakkaan asuinvaltion ja Suomen välistä verosopimusta voidaan soveltaa myös tilanteessa, jossa tulo maksetaan ulkomaisen läpivirtausyksikön kautta.²²¹ Myös tosiasiallisen veronsaajan²²² käsitteellä voi olla merkitystä erityisesti osinkotulojen verotuksen osalta rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisessa, mutta käsitettä ei tässä tutkielmassa tarkastella sen tarkemmin.

²¹⁴ Helminen 2023, luku 16 Muut tulot – Kaatoartikla.

²¹⁵ Helminen 2023, luku 16 Muut tulot – Kaatoartikla ja Mehtonen 2001, s. 148.

²¹⁶ Nykänen 2015, s. 198.

²¹⁷ Verohallinto 2022a, luku 2.1.2. ja Malmgrén 2008, s. 276.

²¹⁸ Malmgrén 2008, s. 276.

²¹⁹ Verohallinto 2022b, luku 3.3.

²²⁰ Valtiovarainministeriö 2018, s. 93.

²²¹ KVL 72/2009 ja KVL 195/1997

²²² Verohallinto 2022a, luku 2.1.2. Nykänen 2015, s. 18.

Verosopimuksilla sovitaan ainoastaan verotusoikeuden jakamisesta, eikä niillä siten määrätä esimerkiksi veron perusteen laskentaa koskevista seikoista kuten tulon veronalaisuudesta tai menon vähennyskelpoisuudesta.²²³ Näin ollen rajoitetusti verovelvollisen luovutusvoitot verotetaan niiden laskentaperusteiden nojalla, joista on TVL 45-50 §:ssä säädetty, mikäli luovutusvoitot kuuluvat kansallisen lainsäädännön ja verosopimuksen mukaan Suomen verotusvallan piiriin.²²⁴ Verosopimuksissa lähtökohtaisesti annetaan kiinteän omaisuuden sijaintivaltiolle oikeus verottaa kaikkia kiinteän omaisuuden luovutuksesta saatuja voittoja, oli kyse sitten rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen tai oikeushenkilön luovutuksesta saamista voitoista.²²⁵ Tilanteissa, joissa ei ole verosopimusta, myös asuinvaltiolla on usein oikeus verottaa verovelvollisen kiinteästä omaisuudesta saamaa tuloa.²²⁶ Myös jotkut sopimukset antavat verovelvollisen asuinvaltiolle oikeuden verottaa toisessa valtiossa sijaitsevan kiinteistön luovutuksesta saatua tuloa.²²⁷ Näissä tilanteissa asuinvaltiolla on lähtökohtaisesti velvoite poistaa juridinen kaksinkertainen verotus.²²⁸ Verosopimuksettomassa tilanteessa on myös mahdollista, että kaksinkertaista verotusta ei lainkaan poisteta, vaan se toteutuu verovelvollisen vahingoksi.

Koska verosopimukset on usein tehty kahden erikielisen valtion välillä, on sopimuksessa käytetyt käsitteet yleensä määritelty sopimuksen alussa. OECD:n malliverosopimuksen 6 artiklan 2 kappaleessa on määrätty, että käsitteen 'kiinteä omaisuus' sisältö määräytyy sen sopimusvaltion kansallisen lainsäädännön perusteella, jossa omaisuus sijaitsee. Artiklassa on kuitenkin lisäksi määritelty, mitä kiinteä omaisuus malliverosopimuksen mukaan ainakin käsittää (mm. kiinteän omaisuuden käyttöoikeus ja tarpeisto, maa- ja metsätaloudessa käytetty irtaimisto). Malliverosopimuksen artiklassa 13 toisaalta on määritelty kiinteästä omaisuudesta saadun tulon verotusoikeudesta. Artiklan ensimmäisen kappaleen mukaan kiinteästä omaisuudesta saadun tulon verotusoikeus on omaisuuden sijaintivaltiolle, sillä kyseinen tulo on aina läheisesti taloudellisesti sidoksissa

²²³ Mehtonen 2001, s. 148–149 ja s. 144, Nykänen 2004, s. 191 ja Verohallinto 2023b, luku 2.

²²⁴ Mehtonen 2001, s. 148–149 ja s. 144, Nykänen 2004, s. 191.

²²⁵ OECD malliverosopimus artiklan 13 kohta 1 ja Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistötulojen verotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Verosopimusten vaikutus.

²²⁶ Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistötulojen verotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Verotus tulonsaajan asuinvaltiossa.

²²⁷ Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteistötulojen verotus – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Verotus tulonsaajan asuinvaltiossa.

²²⁸ Nykänen 2015, s. 30 ja s. 85.

sijaintivaltioonsa.²²⁹ Suomi on jättänyt malliverosopimuksen 6 artiklaa koskien varauman, jonka mukaan se varaa itselleen oikeuden verottaa myös asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden omistusta vastaavin säännöksin kuin kiinteää omaisuutta, vaikka asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön omistusten ei katsota kansallisessa lainsäädännössä olevan kiinteää omaisuutta, vaan irtainta omaisuutta.²³⁰ Poikkeuksen muodostavat Suomen Egyptin ja Japanin kanssa solmimat verosopimukset, sillä ne eivät mahdollista kiinteistön välillisestä omistamisesta saadun luovutusvoiton verottamista, jos omistus on välillinen asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön kautta.²³¹ Jos asiasta ei olisi erikseen määrätty verosopimuksissa, ei Suomella olisi verotusoikeutta rajoitetusti verovelvollisen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden luovutusvoittoihin.

Huomionarvoista on, että malliverosopimusta on vuonna 2017 muutettu siten, että sen 13 artikla mahdollistaa myös välillisesti kiinteää omaisuutta omistavan yhteisön tai muun yksikön osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saadun voiton verottamisen sijaintivaltiossa. Artiklan 4 kappaleen mukaan sijaintivaltio voi kantaa veron sellaisen yhteisön tai muun yksikön osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saadusta voitosta, jonka arvosta viimeisen 365 päivän aikana ennen luovutusta yli puolet on välittömästi tai välillisesti koostunut kyseisessä valtiossa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Koska muutos on tehty vasta vuonna 2017, ei se ole ollut tätä ennen solmittujen verosopimusten osana. Näin ollen vanhojen verosopimusten osalta on erityisen merkityksellistä, että niihin on otettu ehto asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistusten luovutuksesta. Suomi on tehnyt varauman monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan, jossa on vastaavasti säädetty välillisen kiinteistöomistuksen verotusoikeudesta. Malliverosopimuksen kiinteän omaisuuden käsitettä koskevan artiklan 6 kommentaarissa on myös todettu, että ensisijaisesti sijaintivaltiolla tulisi olla verotusoikeus myös siinä tapauksessa, että verovelvollinen saa tuloa kiinteästä omaisuudesta välillisesti yhtiön omistuksen kautta.²³² Näiden välillisen omistuksen tilanteiden verotukseen vaikuttavat Suomen lainsäädäntö koskien Suomesta saatua tuloa sekä Suomen solmimien verosopimusten säännökset.

²²⁹ OECD malliverosopimus artikla 13 ja artikla 6, artiklan 6 kommentaarin kohta 1.

²³⁰ Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsite.

²³¹ SopS 12/1966 ja SopS 43/1972.

²³² OECD Malliverosopimus, artiklan 6 kommentaarin kohta 4.

2.3.2 Suomen solmimat verosopimukset ja monenvälinen yleissopimus

Suomella on tällä hetkellä voimassa oleva verosopimus yhteensä 78 valtion tai itsehallinnollisen alueen kanssa, minkä lisäksi ns. suppea verosopimus 8 itsehallinnollisen alueen kanssa.²³³ Monenvälistä yleissopimusta sovelletaan näistä 45 valtion kanssa tehtyyn sopimukseen. Suomen tekemät verosopimukset pohjautuvat pääsääntöisesti OECD:n malliverosopimukseen. Suomi on lisäksi mukana Pohjoismaiden välillä tulo- ja varallisuusveroja koskevan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyssä sopimuksessa (26/1997, jatkossa lyhennetty Pohjoismaiden välinen verosopimus). Pohjoismaiden välinen verosopimus on monenkeskinen, ja siinä ovat mukana Suomen lisäksi Islanti, Norja, Ruotsi, Tanska ja Färsaaret. Pohjoismaiden välisen verosopimuksen 13 artiklan 2 kappaleessa on säädetty, että kiinteän omaisuuden sijaintivaltiossa voidaan verottaa sopimusvaltiossa asuvan verovelvollisen sellaisen yhtiön osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saama voitto, jonka pääasiallisena tarkoituksena on omistaa kiinteää omaisuutta. Edellytyksenä on, että yhtiön varoista ennen velkojen vähentämistä yli 75 prosenttia koostuu välittömän tai välillisen omistuksen kautta toisessa valtiossa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Pohjoismaiden välisen verosopimuksen omistusvaatimus on siten laajempi, kuin mitä esimerkiksi OECD:n malliverosopimuksessa edellytetään.

Verosopimusten muuttaminen lähtökohtaisesti edellyttää sopimusten uudelleen neuvottelemista tai muutospöytäkirjan laatimista ja kansallisen hyväksymismenettelyn läpikäyntiä jokaisen verosopimuksen osalta erikseen.²³⁴ BEPS-projektin toimenpiteen 15 tarkoituksena on ollut kehittää instrumentti, joka helpottaa muutosten tekemistä voimassa oleviin verosopimuksiin ja siten mahdollistaa keinon implementoida BEPS-projektin edellyttämät vähimmäisvaatimukset.²³⁵ Monenvälinen yleissopimus mahdollistaa välittömän oikeusvaikutuksen yhdellä allekirjoituksella ja yhdellä hyväksymismenettelyllä kaikkiin valtion solmimiin voimassa oleviin verosopimuksiin, jotka ovat mukana yleissopimuksessa.²³⁶ Näin ollen yleissopimus mahdollistaa vanhojen verosopimusten sisällön muuttamisen ilman, että jokainen yksittäinen kahdenvälinen verosopimus tarvitsee neuvotella uudelleen. Yleissopimuksen tarkoituksena onkin nimenomaan mahdollistaa nopeampi muutosten implementointi.

²³³ Verohallinto 2023a, lista voimassa olevista verosopimuksista, päivitetty 2.1.2023.

²³⁴ Ojala 2017, s. 216 ja Aine teoksessa Vero-opintopäivät 2017, s. 137.

²³⁵ OECD 2016, s. 1.

²³⁶ Ault & Arnold teoksessa Trepelkov ym. 2017, s. 58.

Jotta yleissopimuksen säännös olisi voimassa kahden sopimusvaltion välisessä verosopimuksessa, on verosopimuksen oltava merkittynä monenvälisen yleissopimuksen listaan soveltamisalaan kuuluvista sopimuksista, minkä lisäksi molempien sopimusvaltioiden on oltava hyväksynyt kyseisen säännöksen.²³⁷ Sopimusvaltioiden on mahdollista valita, mihin kahdenvälisiin verosopimuksiin yleissopimusta sovelletaan, ja toisaalta jättää yleissopimuksen artikloihin varauksia, jossa ne rajoittavat niiden soveltamista solmimiinsa verosopimuksiin.²³⁸ Jos toinen verosopimuksen osapuoli on tehnyt varauksen yleissopimuksen säännökseen, ei säännös tule voimaan kahdenvälisestä verosopimusta sovellettaessa, vaikka toinen valtio olisikin säännöksen hyväksynyt.²³⁹ Näissä tapauksissa noudatetaan, mitä kahdenvälisessä verosopimuksessa on sovittu. On kuitenkin huomattava, että monenvälinen yleissopimus ei nimenomaisesti muuta solmittuja kahdenvälisiä verosopimuksia, vaan sitä sovelletaan verosopimusten rinnalla.²⁴⁰ Näin ollen solmitut verosopimukset itsessään jäävät aiemman sisältöisinä voimaan, mutta yleissopimuksen ehdot vaikuttavat niiden soveltamiseen.

Suomi on tehnyt varauksen monenvälisen yleissopimuksen artiklan 9 osalta, jossa säädetään kiinteästä omaisuudesta arvonsa saavien osakkeiden tai muiden intressien luovutuksesta saadusta voitosta. Artiklan mukaan, jos sopimusvaltiossa asuva verovelvollinen saa tuloa yrityksen tai muun toimijan osakkeiden tai omistusosuuden perusteella, jonka arvosta tietty määritelty osuus koostuu toisessa sopimusvaltiossa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, voidaan kyseinen tulo verottaa kiinteän omaisuuden sijaintivaltiossa. Artiklassa on asetettu ehdoksi, että määrätty osuus osakkeiden arvosta on täyttynyt viimeisten 365 päivän aikana ennen luovutushetkeä. Artiklan todetaan kattavan myös omistusosuuden yhtymään tai trustiin. Osana vuoden 2023 lakimuutosta ja nopeuttaakseen Suomen verosopimusten uudistamista sallimaan kiinteän omaisuuden välillisestä luovutuksesta saatujen luovutusvoittojen verotuksen, eduskunta on päättänyt artiklaan 9 tehdyn varauksen perumisesta.²⁴¹ Varauksen peruminen mahdollistaa yhdellä hyväksymismenettelyllä vanhan mallisten verosopimusten muuttamisen vastaamaan OECD:n malliverosopimuksen uusinta versiota koskien välillisten kiinteistöomistusten myyntivoittojen verotusta ilman erillisiä muutosneuvotteluita.

²³⁷ Aine teoksessa Vero-opintopäivät 2017, s. 137.

²³⁸ OECD 2023.

²³⁹ Ault & Arnold teoksessa Trepelkov ym. 2017, s. 58.

²⁴⁰ HE 279/2022 vp, s. 12.

²⁴¹ HE 279/2022 vp, s. 20 ja 25.

Suomen voimassa olevista verosopimuksista noin puolet mahdollistaa jo välillisesti omistetun kiinteistön luovutusvoiton verottamisen.²⁴² Kuitenkin useiden taloudellisesti merkittävien sopimusvaltioiden kanssa tehtyjen sopimusten määräykset eivät mahdollista Suomen verotusoikeutta tilanteessa, jossa kiinteistö on omistettu välillisen omistusrakenteen, esimerkiksi osakeyhtiön kautta. Seuraavassa taulukossa on luetteloitu esimerkkejä niistä verosopimusvaltioista, jotka ovat mahdollistaneet välillisesti omistetun kiinteistön luovutusvoiton verotuksen Suomessa jo ennen lakimuutosta ja varauman peruuttamista, ja toisaalta niistä valtioista, joiden kanssa tehtyyn verosopimukseen varauman peruminen vaikuttaa, mikäli myös toinen osapuoli on hyväksynyt monenvälisen sopimuksen 9 artiklan. Toisaalta osalla sopimusvaltioista voi olla jo voimassa oleva varauma koskien artiklaa 9, jolloin sillä, että Suomi peruu oman varaumansa, ei ole merkitystä kahdenvälisen verosopimuksen soveltamisen suhteen. Näin on muun muassa Suomen ja Luxemburgin välisen sopimuksen osalta, sillä Luxemburg on jättänyt varauman koskien artiklaa 9.²⁴³

Verosopimukset, jotka mahdollistavat välillisesti omistetun kiinteistön luovutusvoiton verotuksen:	Vanhanmalliset verosopimukset, joihin varauman poistaminen vaikuttaa:
Irlanti, Saksa, Espanja, Kypros, Malta, Sveitsi, Venäjä, Australia, Yhdistynyt kuningaskunta, Pohjoismaat	Alankomaat, Intia, Itävalta, Kanada, Puola, Ranska, Saksa, Viro, Belgia, Italia, Latvia, Liettua, Luxemburg, Argentiina

Taulukko 1 Verosopimukset jaoteltuna.

Vaikka noin puolet Suomen solmimista verosopimuksista mahdollistaa välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutusvoittojen verotuksen kiinteistön sijaintivaltiossa, on niissä eroja myös verotusvallan laajuuden, esimerkiksi käytettyjen omistusrakenteiden suhteen. Sopimuksissa on useita erilaisia rajauksia koskien kiinteistöjen välillisen luovutuksen

²⁴² HE 279/2022 vp, s. 5.

²⁴³ Luxemburgin varauma luettavissa <https://www.oecd.org/tax/treaties/beps-mli-position-luxembourg-instrument-deposit.pdf>.

verotusta alkaen niistä, jotka rajoittavat verotuksen yksittäiseen yhtiömuotoon, jatkuen niihin, joissa omistusrakennetta ei ole rajoitettu lainkaan. Esimerkiksi Suomen Irlannin kanssa solmima verosopimus (SopS 88/1993) kattaa sekä osakkeen luovutuksen, jonka arvo koostuu kokonaan tai suurimmalta osin välittömästi tai välillisesti sopimusvaltiossa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, että yhteenliittymän tai trustin osuuden luovutuksen, jonka varat koostuvat edellä mainituista osakkeista.²⁴⁴ Toisin sanoen kyseinen sopimus kattaa useamman väliportaan kautta saadun luovutusvoiton. Sopimuksia vertailtaessa on kuitenkin pidettävä mielessä, ettei verosopimuksen säännöksillä voida laajentaa verotusvaltaa niiltä osin kuin kansallisessa lainsäädännössä on kyseessä olevan tulon osalta säädetty tiukemmin.

3. Eri välillisen kiinteistöomistuksen muodot ja niihin liittyvien luovutusten verotus Suomessa

3.1 Osakeyhtiömuotoiset rakenteet ja vastaavat ulkomaiset rakenteet

Seuraavassa tarkastellaan eri omistusrakenteiden kautta saadun tulon verotusta sekä rajoitetusti verovelvollisen loppusijoittajan tilanteessa, että tilanteessa, jossa omistusrakenne tai niin sanottu väliporras on rajoitetusti verovelvollinen Suomessa. Loppusijoittajalla tarkoitetaan tässä sitä tahoa, joka on sijoittanut omistusrakenteeseen, jonka kautta sijoittaja välillisesti omistaa kiinteistöjä Suomessa. Loppusijoittaja voi olla rajoitetusti verovelvollinen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Tässä tutkielmassa ei ole tarkoituksena käsitellä tilanteita, joissa loppusijoittaja on yleisesti verovelvollinen Suomessa. Rajoitetusti verovelvollisen loppusijoittajan verokohtelua sen sijaan tarkastellaan sekä Suomessa yleisesti verovelvollisen että rajoitetusti verovelvollisen väliportaan tilanteessa.

Ulkomaisen toimijan verokohtelu Suomessa määräytyy rinnastettavuusarvioinnin perusteella, jos toimija ei vastaa suoraan yhtäkään Suomen lainsäädännössä määriteltyä yhteisömuotoa. Verotuksen kannalta on merkittävää, mihin kotimaiseen yhteisöön ulkomainen toimija rinnastetaan, sillä verokohtelu voi olla hyvin erilainen riippuen toimijan oikeudellisesta muodosta. Esimerkiksi osakeyhtiöön rinnastettuna toimijan lähes kaikki tulot

²⁴⁴ SopS 88/1993 artikla 14.

ovat veronalaisia Suomessa, kun taas sijoitusrahastoon rinnastettavan toimijan vastaavat tulot voivat olla lainsäädännön mukaan verovapaita. Huomionarvoista onkin, että jos tulonsaaja on kotimaiseen verovapaaseen yhteisöön rinnastettava toimija, ei sen saamaa tuloa voida verottaa Suomessa. Verovapaus koskee kuitenkin vain Suomea, joten toimija voi lisäksi olla verovelvollinen mm. toimijan rekisteröintivaltiossa tai sijoitusten sijaintivaltiossa. Tällöin toiseen valtioon suoritettu vero ei ole lähtökohtaisesti vähennyskelpoista Suomessa, jos verovapaa toimija ei maksa Suomeen veroa.²⁴⁵ Verohallinto arvioi ulkomaisen toimijan rinnastettavuutta vertaamalla, vastaako toimijan siviilioikeudellinen asema pääosin jotain TVL 3 §:n 1–7 kohdissa määriteltyä kotimaista yhteisöä tai TVL 4 §:ssä määriteltyä yhtymää.²⁴⁶

Valtiovarainministeriön vuonna 2021 julkaisemasta raportista²⁴⁷ ilmenee, kuinka suurissa määrin rajoitetusti verovelvollisia yhteisöjä on vapautettu lähdeverosta ja millä perusteilla. Raportin selvitys koskee osingonsaajia, mutta yhtä lailla samat toimijan oikeudellista muotoa koskevat rinnastukset otettaneen huomioon myös luovutusvoittoverotuksen osalta. Raportista ilmenee, että eri syiden perusteilla on vuosina 2016–2020 verosta vapautettu yhteensä 60–81 prosenttia kaikista rajoitetusti verovelvollisille maksetuista osingoista. Merkittävin syy verovapaudelle oli emoyhtiödirektiivin perusteella tai suorasisjoituksena maksetut osingot, mutta myös verosopimuksilla ja EU-oikeudellisella rinnastusperiaatteella on ollut huomattava vaikutus verovapauteen. Yksinomaan verosopimuksen nojalla oli vapautettu vuosina 2016–2019 yhteensä 12–15 prosenttia kaikista rajoitetusti verovelvollisille osingonsaajille maksetuista osingoista ja kotimaiseen verovapaaseen yhtiöön rinnastuksen vuoksi 6–9 prosenttia kaikista osingoista. Suurin osa yksinomaan rinnastuksen perusteella verosta vapautetuista osingonsaajista oli ajanjaksolla rinnastettu kotimaiseen rahastoon. Vuonna 2020 verosopimusten ja rinnastusperiaatteen nojalla verovapaiden osinkojen määrä puolestaan laski lähes puoleen verrattuna edeltäneisiin neljään vuoteen. Tätä laskua mahdollisesti selittää vuosien 2019 ja 2020 vaihteessa tehdyt muutokset sijoitusrahastolakiin, AIFM-lakiin ja tuloverolakiin koskien ulkomaisten yhtiöiden rinnastamista. Toisaalta, koska mahdollinen verovapaus usein todetaan vasta lähdeveron palautushakemuskäytössä, varsinkaan viimeisimpien vuosien tilastoja ei voida vielä pitää kattavina. Raportti kuitenkin osoittaa

²⁴⁵ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 67.

²⁴⁶ Verohallinto 2023c, luku 2.

²⁴⁷ Valtiovarainministeriö 2021, s. 78–80.

verosopimusten ja rinnastusarvioinnin merkityksen rajoitetusti verovelvollisten tuloverotuksessa.

Rajoitetusti verovelvollinen osuudenomistaja eli loppusijoittaja maksaa veroa Suomeen vain Suomesta saamastaan tulosta. Mikäli tulo katsotaan Suomessa verovapaaksi tai sitä ei ole nimetty TVL 10 §:n listauksessa Suomesta saaduista tuloista, ei sitä voida verottaa Suomessa (lukuun ottamatta kiinteään toimipaikkaan liittyviä tuloja). Rajoitetusti verovelvollisen asuinvaltio voi kuitenkin verottaa kyseistä tuloa, mikäli asuinvaltion kansallinen lainsäädäntö sallii tulon verottamisen, ja asuinvaltion ja lähdevaltion välinen verosopimus ei estä sitä. Jos verosopimuksessa on katsottu, että vain Suomella on lähdevaltiona oikeus verottaa kyseinen tulo, mutta Suomen kansallinen lainsäädäntö estää tulon verottamisen, jää tulo kokonaan verottamatta (ns. double non-taxation -tilanne). Samat edellä esitellyt periaatteet pätevät seuraavassa käsiteltävien osakeyhtiömuotoisten, kommandiittiyhtiömuotoisten sekä rahastomuotoisten rakenteiden verotuksessa.

Tässä kolmannen luvun ensimmäisessä osassa tarkastellaan osakeyhtiömuotoisten omistusrakenteiden sekä niitä vastaavien ulkomaisten rakenteiden verokohtelua. Lähtökohtana on, että jos ulkomainen toimija rinnastetaan suomalaiseen osakeyhtiöön, määräytyy toimijan verokohtelu siten, kuin kansallisessa lainsäädännössä on osakeyhtiöiden verotuksesta säädetty. Siten osakeyhtiö tai sitä vastaava ulkomainen omistusrakenne katsotaan Suomessa yhteisöksi, joka on erillinen verovelvollinen. Osakeyhtiön saamaa tuloa verotetaan lähtökohtaisesti EVL:n mukaisessa järjestyksessä.²⁴⁸ Osakeyhtiön tasolla lasketaan siten osakeyhtiön verotettava tulo, josta kannetaan 20 prosentin yhteisövero.²⁴⁹ Verotettava tulo muodostuu verovuoden tulosta, josta on vähennetty edellisten vuosien tappiot.²⁵⁰ Jos tulonsaajana taas on kotimaiseen verovapaaseen yhteisöön rinnastettava toimija, kuten esimerkiksi TVL 22 §:ssä määritelty yleishyödyllinen yhteisö, ei yhtiön tuloa voida verottaa Suomessa. Oikeuskäytännössä suomalaiseen osakeyhtiöön on rinnastettu muun muassa ulkomaisia trusti-²⁵¹ sekä SICAV-muotoisia rakenteita²⁵².

Kun osakeyhtiö saa luovutusvoittoa omistuksessaan olevista kiinteistöistä, muuntuu loppusijoittajan saama välillinen luovutusvoitto osakeyhtiön kautta saatavaksi voitonjaoksi. TVL 10 §:n 6 kohdan mukaan Suomesta saatua tuloa on rajoitetusti verovelvollisen

²⁴⁸ Kukkonen – Walden 2020, s. 62.

²⁴⁹ Kukkonen – Walden 2020, s. 43

²⁵⁰ Verohallinto 2021.

²⁵¹ KHO 2015:9.

²⁵² C-303/07 Aberdeen, KVL 13/2015 ja KVL 60/2017.

suomalaisesta osakeyhtiöstä saama osinko. Osingon käsitettä ei ole määritelty verolainsäädännössä, joten osinkona pidetään lähtökohtaisesti osakeyhtiölain (624/2006) mukaan yhtiökokouksen päätökseen perustuvaa varojen jakamista rahana tai muuna omaisuutena (mm. osakkeina) osakkeenomistajille.²⁵³ Osingon käsite sisältää myös tietyissä tilanteissa varojenjaon vapaan oman pääoman rahastosta.²⁵⁴ Lähdeverolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan rajoitetusti verovelvollisen yhteisön Suomesta saamasta osinkotulosta pidätetään 20 prosentin lähdevero. Yhteisöllä tarkoitetaan tässä TVL 3 §:ssä määriteltyjä yhteisöjä sekä niihin rinnastettavia ulkomaisia toimijoita. Mikäli ulkomainen toimija ei vastaa yhtäkään 3 §:ssä määriteltyä yhteisöä (esimerkiksi yhtymä), on lähdevero 30 prosenttia.²⁵⁵ Lähdevero pidätetään osingon kokonaismäärästä riippumatta siitä, mitä muualla verolainsäädännössä on säädetty osinkotulojen verotuksesta, lukuun ottamatta kuitenkin itse lähdeverolaissa säädetty poikkeukset.²⁵⁶ Lähdevero on lopullinen vero, mutta sen palautusta on mahdollista hakea niiltä osin, kuin veroa on peritty virheellisesti tai muutoin enemmän kuin kansainvälinen sopimus edellyttää.²⁵⁷ Lisäksi verosopimuksissa on erillisiä säännöksiä koskien osinkotulosta pidätettävän veron määrää ja lähdevaltion oikeutta verottaa osinkoa.²⁵⁸ Lähdeverolain 7 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osinkotulosta pidätetään lähtökohtaisesti 30 prosentin lähdevero,²⁵⁹ jollei verosopimuksessa ole määrätty toisin. Käytännössä Suomen solmimat verosopimukset sallivat rajoitetusti verovelvollisen yhteisön tai luonnollisen henkilön osinkotulosta pidätettävän ainoastaan noin 10–15 prosentin suuruisen lähdeveron, ja joissain sopimuksissa verotusoikeus on pidätetty kokonaan asuinvaltiolla.²⁶⁰ Verovelvollinen voi myös vaatia tietyin edellytyksin osinkotulon verotuksen toimittamista VML:n mukaisessa menettelyssä.²⁶¹

²⁵³ TVL 33a § ja Verohallinto 2022a, luku 3.1.1.

²⁵⁴ Nieminen – Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10 § Suomesta saatu tulo - 6 kohta.

²⁵⁵ Ks. myös Verohallinto 2022c, luku 1.3. Lähdeverolain 7 §:n 2 momentin mukaan lähdevero on kuitenkin 35 prosenttia, jos kyseessä on julkisesti noteeratusta yhtiöstä hallintarekisteröidylle osakkeelle maksettava osinko ja jos maksajalla tai rekisteröityneellä säilyttäjällä ei ole osingon saajasta VML 15 e §:ssä tarkoitettuja tietoja.

²⁵⁶ Lähdeverolaki 3 §:n 1 momentti.

²⁵⁷ Lähdeverolaki 11 §.

²⁵⁸ Verohallinto 2022a, luku 3.2.1. Ks. myös Verohallinnon taulukko Suomesta ulkomaille maksettavien mm. osinkojen lähdeveroprosentit 2023.

²⁵⁹ Lähdeverolain 7 §:n 2 momentti pätee myös tähän.

²⁶⁰ Verohallinto 2022a, luku 3.3.1. Ks. myös Verohallinnon taulukko Suomesta ulkomaille maksettavien mm. osinkojen lähdeveroprosentit 2023.

²⁶¹ Lähdeverolaki 13 §:n 1 momentti 3 kohta.

Osinkotulosta pidätettävän lähdeveron osalta lähdeverolaissa on säädetty muutamista poikkeuksista, joiden tarkoituksena on lieventää kaksinkertaisen verotuksen vaikutusta, joka aiheutuu johtuen osinkotulon verotuksesta sekä osingonmaksajan että osingonsaajan tasolla. Lähdeverolain 3 §:n 6 momentin nojalla lähdeverosta vapaa on sellainen osinko, joka maksetaan emo-tytäryhtiödirektiivin 2 artiklassa tarkoitetulle yhtiölle, joka omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa maksavan yhtiön pääomasta. Lisäksi lähdeverolain 3 §:n 5 momentin mukaan lähdeveroa ei pidätetä sellaisesta muuhun kuin sijoitusomaisuuteen kuuluvan osakkeen perusteella saadusta osingosta, joka maksetaan ETA-valtiossa asuvalle suomalaiseen yhteisöön rinnastettavalle yhteisölle, jos kyseinen osinko olisi suomalaisen yhteisön saamana TVL 33 d §:n 4 momentin tai EVL 6 a §:n nojalla verovapaa. Käytännössä säännöksessä on siten lain sanamuodolla todettu EU-oikeuden rinnastusperiaate osinkojen verotuksen osalta. Säännös voi tulla sovellettavaksi myös muihin kuin ETA-valtiossa asuviin yhteisöihin SEUT 63 artiklan pääomien liikkumisvapauden perusteella.²⁶² Lisäksi lähdeverolain 7 §:n 1 momentin 3 kohdassa on asetettu verohelpotuksia koskien vakuutus- ja eläkelaitosten sijoitusomaisuuteen kuuluvien osakkeiden perusteella maksettuja osinkoja.

TVL 10 §:n Suomesta saatujen tulojen listauksessa ei ole mainittu ulkomaisen yhtiön voitonjakoeriä. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on katsottu, ettei ulkomaisen yhtiön voitonjakoeriä voida verottaa Suomesta saatuna tulona, sillä listan on katsottava olevan tyhjentävä niiden tulojen osalta, jotka listassa on mainittu, ja toisaalta jo perustuslain lakiperusteisuuden vaatimuksenkin vuoksi.²⁶³ Näin ollen, mikäli kyseessä on suomalaisen yhtiön sijaan ulkomaisen osakeyhtiön tai vastaavan ulkomaisen rakenteen maksama osinkotulo Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle, ei Suomella ole verotusoikeutta kyseiseen tuloon.

Osakeyhtiön osakkeiden omistuksen perusteella saatavien osinkojen lisäksi sijoittaja voi saada tuloa osakkeen arvonnousun perusteella, kun sijoittaja luovuttaa omistamansa osakkeen. Osakeyhtiön osakkeiden luovutuksen verokohtelu määräytyy rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan osalta TVL 10 §:n 10 kohdan perusteella. Pykälän mukaan, jos osakeyhtiön arvosta yli 50 prosenttia muodostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä, voidaan rajoitetusti verovelvollisen saama osakkeen luovutusvoitto verottaa Suomesta saatuna tulona. TVL 10 §:ää on tältä osin tarkennettu 1.3.2023 voimaan tulleessa

²⁶² Verohallinto 2022a, luku 3.4.5.

²⁶³ Myrsky – Linnakangas 2009, s. 155, Nykänen – Rabinä 2014, s. 28, ja KHO 2013:101.

lakimuutoksessa. Lakimuutosta ja sen vaikutuksia käsitellään tarkemmin tutkielman luvussa 4.2. Kiinteistöjen osuuden laskemiseksi kiinteistöomistusten käypää arvoa verrataan yhtiön varallisuuden käypään arvoon osakkeiden luovutushetkellä. Kiinteistöomistuksiin ei kuitenkaan lueta osakeyhtiön välillisesti omistamia kiinteistöjä. Oikeuskirjallisuuden perusteella epäselvää on, kattaako TVL 10 §:n 10 kohta myös ulkomaisen osakeyhtiön tai osuuskunnan omistusosuuden luovutuksen, kun yhtiön varallisuudesta yli puolet koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä.²⁶⁴ Tähän tulkintakysymykseen ei kuitenkaan uudistetun TVL 10 §:n 10 ja 10a kohdan takia tarvitse syventyä. Lisäksi on huomattava, että luovutusvoittona pidetään TVL 45 a §:n mukaan myös varojenjakoja listaamattoman osakeyhtiön oman pääoman rahastosta. Pääomanpalautusta koskevat samat TVL 10 §:n edellytykset luovutusvoiton osalta, eli pääomanpalautus on Suomesta saatua tuloa vain, kun osakeyhtiön varallisuudesta yli 50 prosenttia koostuu kiinteistöomistuksista.²⁶⁵

3.2 Kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet ja vastaavat ulkomaiset rakenteet

Kommandiittiyhtiö on tuloverolain 4 §:n mukainen elinkeinoyhtymä. TVL 16 §:n mukaan kommandiittiyhtiö ei ole Suomessa erillinen verovelvollinen, vaan laskentayksikkö, jonka tulot verotetaan osakkaiden tasolla. Elinkeino-yhtymälle lasketaan veronalainen tulos, joka jaetaan yhtiömiehille yhtiösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen voitonjakoa koskevien säännösten mukaisesti verotettavaksi tulolähdejakoja noudattaen yhtiömiehen ansio- ja pääomatulona ja ottaen huomioon yhtiömiehen aseman sekä oikeudellisen muodon.²⁶⁶ Tulo verotetaan siten laskennallisen osuuden perusteella sinä verovuonna, kun tulo syntyy yhtymälle, eikä sitä veroteta uudestaan osakastasolla silloin, kun tulo tosiasiallisesti jaetaan yhtiömiehille.²⁶⁷ Kommandiittiyhtiön tappio vahvistetaan yhtymälle ja vähennetään yhtymän tasolla seuraavien verovuosien tuloksista.²⁶⁸ Siten yhtiömies ei itse voi vähentää kommandiittiyhtiön tappiota omassa verotuksessaan. Kommandiittiyhtiö on

²⁶⁴ Nieminen – Nykänen 2020, s. 281 ja Nykänen 2015, s. 187–188 mukaan voitaisiin katsoa kattavan, kun taas Nykänen – Urpilainen 2022, s. 55 mukaan ei kata.

²⁶⁵ Nykänen – Rabinä 2013, s. 596.

²⁶⁶ Niskakangas ym. 2020, s. 48–49 ja Ossa s. 335 ja 338–339.

²⁶⁷ Nieminen – Nykänen 2022, II OSA Verovelvolliset – 2 luku Eräät verovelvollisuutta koskevat yleiset säännökset – TVL 16 § Elinkeino-yhtymän ja sen osakkaan verotus – 1 momentti.

²⁶⁸ TVL 16 §:n 1 momentti.

yksityisoikeudellisesti joustava omistusrakenne, sillä yhtiön keskeisistä säännöistä kuten mm. tulo-osuuksien jaosta on mahdollista sopia suhteellisen vapaasti yhtiösopimuksessa.²⁶⁹

Kommandiittiyhtiömuotoisten pääomarahastojen verotus toteutuu lähtökohtaisesti samalla tavalla kuin muidenkin elinkeinotoimintaa harjoittavien kommandiittiyhtiöiden.²⁷⁰ Pääomasijoitustoimintaa harjoittava kommandiittiyhtiö koostuu yleensä hallinnointiyhtiöstä, joka on yhtymän vastuunalainen yhtiömies ja siten vastuussa yhtymän toiminnasta ja velvoitteista, sekä varojaan yhtymään sijoittavista sijoittajista, jotka ovat yhtymän äänettämiä yhtiömiehiä ja joiden vastuu rajoittuu heidän tekemänsä sijoituksen määrään.²⁷¹ Pääomasijoitustoimintaa harjoittavan kommandiittiyhtiön katsotaan lähtökohtaisesti harjoittavan elinkeinotoimintaa, jolloin verotus toimitetaan EVL:n mukaisesti.²⁷²

Rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan saamaa tuloa voidaan verottaa ainoastaan, jos kyse on Suomesta saadusta tulosta. Osuus suomalaisen yhtymän tuloon katsotaan TVL 10 §:n 6 momentin mukaan Suomesta saaduksi tuloksi. Ulkomaisen yhtymän tuloa sen sijaan ei katsota Suomesta saaduksi tuloksi.²⁷³ Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että rajoitetusti verovelvollisen ulkomaisesta yhtymästä saamaa tuloa voitaisiin verottaa, mikäli tulon katsotaan olevan Suomesta saatua.²⁷⁴ Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei Suomen voida katsoa myöskään olevan verosopimuksissaan luopunut oikeudesta verottaa rajoitetusti verovelvollisen äänettömän yhtiömiehen Suomessa sijaitsevan kommandiittiyhtiön kiinteästä toimipaikasta saamaa elinkeinotuloa.²⁷⁵

Rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen kommandiittiyhtiöstä saama tulo-osuus verotetaan samalla tavoin kuin yleisesti verovelvollisen saama vastaava tulo.²⁷⁶ Kommandiittiyhtiön veronalainen tulo jaetaan siten verotettavaksi sijoittajien henkilökohtaisessa verotuksessa sijoittajan oikeudellista muotoa ja tulolähdejakoja koskevien säännösten mukaisesti²⁷⁷ huomioon ottaen lisäksi, mitä verosopimuksessa on tulon verotuksesta määrätty. Mikäli kuitenkin tulo muodostuu kiinteistöjen tai

²⁶⁹ Tulo-osuuksien jakotavoista mm. Ossa 2020, s. 333–334.

²⁷⁰ Valtiovarainministeriö 2018, s. 161.

²⁷¹ Valtiovarainministeriö 2018, s. 27–28 ja ulkomaiset vastaavat limited partnership-muodot s. 159–160 ja Nykänen – Urpilainen 2022, s. 58.

²⁷² KVL 1998/121 ja Valtiovarainministeriö 2021 s. 71.

²⁷³ Nykänen 2015, s. 175–176.

²⁷⁴ Nykänen 2015, s. 176–177.

²⁷⁵ KHO 2002:34 ja Nykänen 2015, s. 176.

²⁷⁶ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 61.

²⁷⁷ Kukkonen – Walden 2020, s. 39–40.

arvopapereiden luovutusvoitoista, jotka kuuluvat yhtymän käyttöomaisuuteen, on tulo niiltä osin saajalleen pääomatuloa.²⁷⁸ Jos taas osinkojen verovapautta koskevien säännösten mukaan elinkeinoyhtymän saama osinkotulo tulisi katsoa verovapaaksi, osakkaalla verotettavasta tulo-osuudesta vähennetään tämän verovapaan osinkotulon määrä.²⁷⁹ On kuitenkin huomattava, että verosopimukset voivat rajoittaa rajoitetusti verovelvollisen kommandiittiyhtiöstä saaman tulo-osuuden verotusta varsinkin, jos tuloon katsotaan verosopimuksen mukaan sovellettavan muuta tuloa koskevaa kaatoartiklaa.²⁸⁰

Mikäli sijoittajana toimii TVL:ssa määritelty verovapaa yhteisö tai siihen rinnastettava ulkomainen toimija, ei sijoittajan saamaa tuloa voida verottaa pois lukien laissa säädetyt poikkeukset kuten TVL 23 §:n 1 momentti koskien yleishyödyllisen yhteisön harjoittamaa elinkeinotoimintaa. Kommandiittiyhtiömuotoisen pääomarahaston katsotaan lähtökohtaisesti harjoittavan elinkeinotoimintaa. Yleishyödyllinen yhteisö on TVL 23 §:n 1 momentin mukaan verovelvollinen saamastaan elinkeinotulosta. Lisäksi saman pykälän mukaan yleishyödyllisen yhteisön tulee maksaa veroa kunnalle muuhun kuin yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai sen osan tuottamasta tulosta. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kommandiittiyhtiömuotoisen rahaston tulo-osuus verotetaan myös yleishyödyllisen yhteisön elinkeinotulona eli 20 prosentin yhteisöverokannalla.²⁸¹ Jos taas ulkomainen sijoittaja itse rinnastuu Suomen lainsäädännössä tarkoitettuun kommandiittiyhtiöön, voidaan sijoittajan saama tulo verottaa samojen periaatteiden mukaisesti yhtiömiesten tasolla.²⁸²

Tuloverolain 9 §:n 5 momentissa on säädetty poikkeus koskien rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen saamaa tuloa. Pykälän mukaan yksinomaan pääomasijoitustoimintaa harjoittavan kommandiittiyhtiön rajoitetusti verovelvollisen äänettömän yhtiömiehen osuus yhtymän tulosta on veronalaista vain niiltä osin, kuin kyseinen tulo olisi veronalaista myös rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen suoraan saamana. Näin ollen esimerkiksi kiinteistöstä saatua tuloa voitaisiin verottaa rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen osuudelta vain, jos kiinteistöstä saatu tulo olisi veronalaista yhtiömiehen suoraan saamana välillisen omistusrakenteen sijaan. Se, onko kyseessä rajoitetusti verovelvollisen saama tulo, määräytyy TVL 10 §:n mukaan. Lisäksi pykälässä

²⁷⁸ TVL 38 §:n 2 momentti.

²⁷⁹ Valtiovarainministeriö 2018, s. 158.

²⁸⁰ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 61–62.

²⁸¹ KHO 2001:11. Verovaikutus on kuitenkin mahdollista kiertää sijoittamalla rahastoon voitonjakolainan muodossa. Voitonjakolainarakenteista Valtiovarainministeriö 2018, s. 164.

²⁸² Valtiovarainministeriö 2021, s. 137 ja KVL 57/2017.

edellytetään, että Suomen ja yhtiömiehen asuinvaltion välillä on verosopimus, ja että kyseinen kommandiittiyhtiö on AIFM-laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

TVL 10 §:ssä ei ole mainittu Suomesta saatuna tulona yhtiömiesosuuden luovutusta. Näin ollen rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan osuudestaan yhtymään saama luovutusvoitto ei ole sellaista tuloa, jota Suomessa voitaisiin verottaa.²⁸³ Yhtiöosuuden katsotaan olevan irtainta omaisuutta, eikä sen luovutuksesta saatua voittoa voida katsoa Suomesta saaduksi tuloksi, vaikka yhtymän varoihin kuuluisi kiinteää omaisuutta.²⁸⁴ Keskusverolautakunnan ratkaisussa KVL 23/2017 katsottiin, ettei suomalaisen kommandiittiyhtiömuotoisen pääomarahaston rajoitetusti verovelvollisen äänettömän yhtiömiehen yhtiömiesosuuden luovutusta voitu katsoa Suomesta saaduksi tuloksi, sillä yhtiömiehellä ei ollut muuta toimintaa tai kiinteää toimipaikkaa Suomessa, ja siten kyseessä ei ollut TVL 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettu luovutusvoitto eikä muukaan 10 §:ssä tarkoitettu tulo.

3.3 Erikoissijoitusrahastot ja vastaavat ulkomaiset rakenteet

Sijoitusrahasto on määritelty sijoitusrahastolaissa. Vasta vuonna 1996 sijoitusrahastolakiin (480/1987) otettiin säännökset erikoisrahastoista. Muutos mahdollisti rahastosijoittamisen osittain myös kiinteistöihin ja asunto-osakeyhtiön osakkeisiin.²⁸⁵ Vuonna 1998 voimaan tulleessa kiinteistörahastolaissa (1173/1997) kiinteistörahastolla tarkoitettiin julkista osakeyhtiötä, joka sijoittaa yleisöltä keräämänsä varat pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin.²⁸⁶ Vaihtuvapääomaisen kiinteistörahaston perustaminen mahdollistettiin vuonna 1999 uudella sijoitusrahastolailalla (48/1999). Vuonna 2007 sijoitusrahastolakiin lisättiin säännöksiä koskien pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavista erikoissijoitusrahastoista.²⁸⁷ Lakimuutoksen myötä kiinteistösijoitusrahastoilla on ollut velvollisuus jakaa joka vuosi vähintään 75 prosenttia tilikauden voitoistaan osuudenomistajilleen pois lukien realisoitumattomat arvonnousut (lain 47 §). Ensimmäinen erikoissijoitusrahasto perustettiin Suomeen kuitenkin

²⁸³ KVL 23/2017 ja Nykänen – Urpilainen 2022, s. 64.

²⁸⁴ Nykänen – Rabinä 2013, s. 597.

²⁸⁵ HE 59/1996 vp, s. 54.

²⁸⁶ HE 102/2006 vp, s. 4.

²⁸⁷ HE 102/2006 vp.

vasta vuonna 2012,²⁸⁸ mutta vuonna 2023 niitä oli jo 23.²⁸⁹ Johtuen vuonna 2019 tehdystä lakimuutoksesta²⁹⁰ erikoissijoitusrahastoista säädetään nykyään AIFM-lain 16 a luvussa. Vuoden 2020 alussa voimaan tulleen TVL 20 a §:n myötä sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot on säädetty verovapaiksi yhteisöiksi, mikäli ne täyttävät laissa säädetty edellytykset. Sijoitusrahastojen verovapauden edellytyksiä on käsitelty tarkemmin tutkielman luvussa 2.1.3. Kiinteistörahastojen osuus Suomen kiinteistövarallisuudesta suorien sijoitusten osalta oli vuonna 2022 noin 20,1 miljardia euroa, mikä vastasi yli 20 prosenttia Suomen kiinteistövarallisuudesta.²⁹¹ Tästä määrästä noin puolet (10,7 miljardia euroa) koostui erikoissijoitusrahastojen kiinteistöomistuksista.²⁹² Näin ollen sijoitusrahastojen merkitys Suomen kiinteistömarkkinoilla on kasvanut merkittäväksi.

Erikoissijoitusrahasto on AIFM-direktiivissä tarkoitettu vaihtoehtorahasto, joka voi poiketa ns. tavallisesta sijoitusrahastosta siten, että sen on mahdollista sijoittaa varojaan myös kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin.²⁹³ Kiinteistöisijoitusrahastolla taas tarkoitetaan AIFM-lain mukaista erikoissijoitusrahastoa, joka sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin AIFM-lain 16 a luvun 14 §:ssä tarkoitettulla tavalla.²⁹⁴ Kyseinen pykälä koskee pääasiassa kiinteistöihin sijoittavan rahaston pääomaa ja osuudenomistajia koskevia vaatimuksia. Lisäksi kiinteistöisijoitusrahaston on noudatettava kiinteistörahastolain 3 ja 4 lukujen säännöksiä koskien muun muassa varojen sijoittamista ja omaisuuden arvostamista. Sijoitusrahasto ei ole oikeushenkilö, vaan erillisten varojen kokonaisuus eli ns. varallisuusmassa, jonka rahaston osuudenomistajat eli sijoittajat omistavat yhteisesti.²⁹⁵ Kotimaiset sijoitusrahastot on Suomessa säädetty verovapaiksi TVL 20 a §:ssä, ja niiden verotus toimitetaan siten osuudenomistajan tasolla joko voitto-osuuden tai rahasto-osuuden luovutusvoiton verona.²⁹⁶

Ulkomaisten sijoitusrahastojen verotus Suomessa perustuu pitkälti EU-oikeudelliseen rinnastettavuusarviointiin. EU-oikeus edellyttää, että rajat ylittäviä tilanteita on lähtökohtaisesti kohdeltava verotuksessa vastaavasti kuin kotimaisia tilanteita. Mikäli

²⁸⁸ KTI 2022, s. 7.

²⁸⁹ KTI 2023, s. 24.

²⁹⁰ HE 304/2018 vp perusteella säädettiin uudesta sijoitusrahastolaista (22.2.2019/213). Muutoksen yhteydessä erikoissijoitusrahastoja koskeva sääntely siirrettiin AIFM-lakiin.

²⁹¹ KTI 2023, s. 27.

²⁹² KTI 2023, s. 24.

²⁹³ AIFM-laki 2 luku 1 § 2 momentti ja 16a luku sekä Verohallinto 2022b, luku 2.2.2.

²⁹⁴ Verohallinto 2022b, luku 3.4.3.

²⁹⁵ Saarinen – Pankakoski 2019, s. 5 ja HE 304/2018 vp, s. 4.

²⁹⁶ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 65 ja Valtiovarainministeriö 2021, s. 66–67.

ulkomainen rahasto on rinnastettavissa TVL 20 a §:n verovapaaseen sijoitus- tai erikoissijoitusrahastoon, on sen saama tulo (osinko, vuokratulo, luovutusvoitot) verovapaa Suomessa. Ulkomaisen kiinteistösijoitusrahaston rinnastettavuutta arvioidaan erityisesti sen kannalta, täyttääkö rahasto ne tavoitteet, jotka TVL 20 a §:ssä on asetettu rahaston verovapaudelle,²⁹⁷ eli mm. TVL 20 a §:ssä asetetut rahaston toimintaperiaatteet kuten avoimuutta, osuudenomistajien määrää ja yhteissijoitusyrityksiä koskevan muun sääntelyn edellytykset.²⁹⁸ Ulkomaiset EU-alueella perustetut sijoitusrahastot voivat olla UCITS-direktiivin mukaisia yhteissijoitusyrityksiä tai AIFM-direktiivin mukaisia vaihtoehtorahastoja. Kolmansissa maissa rahastojen sääntely voi olla vielä näistä poikkeavaa. EUT:n oikeuskäytännössä on katsottu, että ulkomaisen toimijan oikeudellisen muodon ei tulisi olla este verovapaudelle. Näin ollen verovapaus voi muiden edellytysten täytyessä koskea muun muassa myös ulkomaisia yhtiömuotoisia rahastoja tai trusteja. Joissakin maissa sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja pidetään ns. läpivirtausyksikköinä. Tämä tarkoittaa, että rahaston voittoja ei veroteta rahastotasolla, vaan kokonaisuudessaan rahaston osuudenomistajien tulona.²⁹⁹ Osuudenomistajaa verotetaan siten rahaston saamasta tulosta siten, kuin tulo olisi saatu suoraan sijoituskohteesta. Rahaston säännöissä on kuitenkin mahdollista sopia voitonjaosta siten, ettei koko voittoa tosiasiallisesti jaeta vuosittain.³⁰⁰ Läpivirtausyksiköiden on oikeuskäytännössä katsottu täyttävän TVL 20 a §:n voitonjakovaatimuksen tavoitteet, mikäli vähintään 75 prosenttia realisoituneista voitoista voidaan katsoa jaetuksi.³⁰¹

Jos rajoitetusti verovelvollinen rahasto katsotaan verovapaaksi, ei sillä ole velvollisuutta antaa veroilmoitusta Suomeen täältä saamistaan tuloista. Rajoitetusti verovelvollisen rahaston saamia osinkotuloja koskien on säädetty poikkeus lähdeverolain 3 §:n 10 momentissa. Säännöksen mukaan, jos rajoitetusti verovelvollinen rahasto, joka on TVL 20 a §:n mukaan verovapaa Suomessa, saa osinkotuloa Suomesta, osinkotulosta ei pidätetä lähdeveroa. Säännöksessä on lisäksi asetettu rahastolle velvollisuus antaa selvitys TVL 20 a §:n verovapauden edellytysten täyttymisestä, vaikkei rahastolla edellytysten täytyessä ole velvollisuutta antaa veroilmoitusta Suomeen.³⁰² Jos verovapaan rahaston lopullinen tulonsaaja on yhtiö tai muu toimija, joka myös rinnastetaan Suomessa

²⁹⁷ Saarinen – Pankakoski 2019, s. 10.

²⁹⁸ Nieminen _ Nykänen 2020, s. 290.

²⁹⁹ Saarinen – Pankakoski 2019, s. 7.

³⁰⁰ Saarinen – Pankakoski 2019, s. 7.

³⁰¹ C-342/20 A SCPI, kohdat 72 ja 76.

³⁰² Valtiovarainministeriö 2022, s. 12–13 ja Verohallinto 2022b, luku 6.2.

verovapaaksi säädettyyn yhteisöön, ei Suomi voi verottaa tuloa lainkaan.³⁰³ Jos taas rahaston ei katsota täyttävän verovapauden edellytyksiä, eikä sen osuudenomistaja ole myöskään verosta vapautettu toimija, kohdistuu tuloon tällöin kahdenkertainen vero, sillä tulo verotetaan sekä rahaston että osuudenomistajan tasolla.³⁰⁴

Rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan suomalaisesta sijoitusrahastosta saama voitto-osuus on TVL 10 §:n 9 kohdan mukaan Suomesta saatua tuloa. Säännöksen voidaan katsoa kattavan myös erikoissijoitusrahastot, vaikka säännöksessä puhutaankin vain sijoitusrahastosta.³⁰⁵ Rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan rahastosta saamasta vuotuisesta tuotosta pidätetään vastaavasti lähdevero lähdeverolain 3 §:n 2 momentin nojalla, vaikkei pykälässä nimenomaisesti ole mainittu erikoissijoitusrahaston voitto-osuutta.³⁰⁶ Rahaston kiinteistösijoituksista saamat vuokratulot, osingot ja luovutusvoitot sisältyvät rahaston vuotuisen tuottoon. Suomalaisen rahaston vuotuinen tuotto verotetaan osuudenomistajan tasolla. Sijoitusrahaston voitto-osuuteen sovelletaan lähdeverolain osinkoa koskevia säännöksiä.³⁰⁷ Tulosta peritään siten lähdeverolain 7 §:n 1 momentin mukaan lähtökohtaisesti luonnollisten henkilöiden osalta 30 prosenttia ja yhteisöjen osalta 20 prosenttia. Lähdeverolain osinkoja koskevissa säännöksissä on kuitenkin poikkeus koskien emo-tytäryhtiödirektiivin mukaisia yhtiöitä, joiden osalta tulo on verovapaa.³⁰⁸ Kyseistä poikkeusta sovelletaan myös sijoitusrahastoiden voitto-osuuksiin lain sanamuodon mukaisesti.³⁰⁹ Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen yhteisön sijoitusomaisuuteen kuuluvien rahastojen voitto-osuuksien osalta on tietyn edellytyksin mahdollisuus joko alemman lähdeverokannan piiriin tai laskennallisiin verovähennyksiin, jotka johtavat käytännössä voitto-osuuden verovapauteen.³¹⁰ On kuitenkin huomattava, että suurin osa Suomen solmimista verosopimuksista estää vuotuisen tuoton lähdeverotuksen Suomessa. Tämä johtuu siitä, että verosopimuksissa sijoitusrahaston voitto-osuus katsotaan ns. muuksi tuloksi,³¹¹ eli siihen sovelletaan kaatoartiklaa, joka yleensä antaa muiden tulojen osalta

³⁰³ Ks. Nieminen - Nykänen 2020, s. 282.

³⁰⁴ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 67.

³⁰⁵ Nieminen – Nykänen 2022, II osa Verovelvolliset – 1 luku Verovelvollisuuden alueellinen ulottuvuus – TVL 10§ Suomesta saatu tulo – 9 kohta.

³⁰⁶ Nykänen – Urpilainen 2022, s. 74.

³⁰⁷ Nieminen – Nykänen 2020, s. 284 ja HE 109/1988 vp, s. 46.

³⁰⁸ Lähdeverolain 3 §:n 6 momentti

³⁰⁹ Nieminen – Nykänen 2020, s. 284.

³¹⁰ Lähdeverolain 3 §:n 7 momentti ja 7 §:n 1 momentin 3 kohta ja Nieminen – Nykänen 2020, s. 285.

³¹¹ Nieminen – Nykänen 2020, s. 285 ja KHO 1999:34. Tapauksessa KVL 2012/2 suomalaisen kiinteistösijoitusrahaston voitto-osuus katsottiin verosopimuksessa tarkoitetuksi muuksi tuloksi, jonka verotusoikeus oli asuinvaltiolla Ruotsilla.

verotusoikeuden asuinvaltiolle.³¹² Jos taas kyseessä on ulkomainen rahasto, sijoittajan saamaa vuotuista tuottoa ei voida verottaa Suomessa lainkaan, sillä ulkomaisen sijoitusrahaston voitonjakoa ei katsota Suomesta saaduksi tuloksi.³¹³

Sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston omistusosuuden luovutusvoitto ei aikaisemman oikeustilan mukaan ole ollut rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan Suomesta saamaa tuloa,³¹⁴ sillä irtaimen omaisuuden luovutusta ei katsota Suomesta saaduksi tuloksi,³¹⁵ eikä rahasto-osuuden luovutusta ole erikseen mainittu TVL 10 §:n listassa. Muun muassa keskusverolautakunnan ennakkoratkaisussa KVL 2012/2 katsottiin, ettei rahasto-osuuden luovutusta voida katsoa Suomesta saaduksi tuloksi myöskään silloin, kun rahaston arvo koostuu pääasiassa Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista. Tämä johtuu siitä, ettei välillisesti omistettuja kiinteistöjä voitu katsoa rinnastettavaksi kiinteän omaisuuden suoraan omistukseen.³¹⁶ Verosopimuksen määräyksillä ei asiassa ole merkitystä niiltä osin, kuin Suomen sisäinen lainsäädäntö estää tulon verotuksen. Rahasto-osuuden luovutusvoiton verokohtelu määräytyy siten verovelvollisen asuinvaltion kansallisen sääntelyn mukaan.

4. Keskeiset ongelmakohdat

4.1 Keskeiset ongelmakohdat

Tässä luvussa on tarkoituksena nostaa esille niitä ongelma-kohtia, joita kansallisen säädännön soveltamisesta rajat ylittävien kiinteistösijoitusrakenteiden rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien verotuksessa ilmenee. Luvussa tarkastellaan ensin lain sisältöä ennen TVL 10 §:ään tehtyä muutosta ja arvioidaan tuolloin vallinneen oikeustilan ongelma-kohtia. Tämän jälkeen luvun toisessa osassa käydään läpi lakimuutoksen tausta ja vaikutukset nykyiseen oikeustilaan.

Kansainvälinen kiinteistösijoittaminen on vilkastunut viime vuosina, ja myös Suomessa ulkomaisilla sijoittajilla on nykyään merkittävä rooli. Suomen kansallinen

³¹² Valtiovarainministeriö 2021, s. 67.

³¹³ Nieminen – Nykänen 2020, s. 292 ja Valtiovarainministeriö 2022, s. 33.

³¹⁴ Nieminen – Nykänen 2020, s. 292–293 ja Valtiovarainministeriö 2021, s. 67.

³¹⁵ Valtiovarainministeriö 2021, s. 103.

³¹⁶ Ks. myös KHO 2013:101.

lainsäädäntö on kuitenkin keskittynyt vielä pitkälti kotimaisten sijoitusrakenteiden verotukseen. Korkein hallinto-oikeus on jo vuonna 2013 antamassaan ratkaisussa KHO 2013:101 todennut, ettei TVL 10 § taivu tilanteisiin, joissa rajoitetusti verovelvollinen myy osakkeita yhtiöstä, jonka arvo koostuu suoran kiinteistöomistuksen sijaan välillisistä kiinteistöomistuksista. Samassa ratkaisussa on myös katsottu, ettei muita kuin TVL 10 §:ssä nimenomaisesti mainittuja tuloja voida pitää Suomesta saatuina. Nykypäivänä erilaisia välillisen omistuksen rakenteita on käytössä yhä useampia. Rajat ylittävissä tilanteissa usean eri omistusrakenteen kautta tehdyt sijoitukset jäävät monesti Suomessa verovapaiksi johtuen lainsäädännössä ja verosopimuksissa asetetuista rajoitteista. Suomi ei voi verottaa ulkomaisen rahaston voitto-osuutta tai ulkomaisen osakeyhtiön voitonjakoeriä. Suomi ei voi myöskään verottaa kiinteistön välillistä luovutusta, mikäli luovutuksen kohteena on verovapaaseen rahastoon rinnastettavan toimijan rajoitetusti verovelvollisen osakkaan omistussuuden luovutus. Ulkomaisen yhtymänkään tuloa ei lähtökohtaisesti voida verottaa Suomessa, jos tulon ei voitaisi katsoa olevan Suomessa veronalaista suoraan sijoittajan saamana. Yhtiömiesosuuden luovutusta ei voida verottaa Suomessa. Myös lähdeverolaki, verosopimukset ja EU-oikeuden rinnastusperiaate voivat rajoittaa rajoitetusti verovelvollisen saamien osinkotulojen verotusta. Lisäksi tulo tai luovutusvoitto voi jäädä verottamatta omistusrakenteesta riippumatta, mikäli verovelvollinen on rinnastettava kotimaiseen verovapaaseen toimijaan.

Lainsäädäntö mahdollistaa käytännössä sijoittamisen Suomen kiinteistömarkkinoille tavalla, jolla huonoimmassa tapauksessa sekä väliportaana että loppusijoittajan saama tulo jää verottamatta. Tällaisia ns. double non-taxation -tilanteita muodostuu erityisesti silloin, kun omistusrakenteessa on mukana verovapaaksi säädettyjä toimijoita. Toisaalta myös ns. vanhan malliset verosopimukset, jotka on solmittu ennen kuin välillisen omistuksen tilanteita on otettu huomioon edes OECD:n malliverosopimuksessa, voivat rajoittaa Suomen oikeutta verottaa täältä lähtöisin olevia tuloja. Keskeinen ongelmakohta näyttäisikin olevan, että kansainvälisen sijoitustoiminnan kehittyessä lait ja verosopimukset eivät ole pysyneet kehityksen vauhdissa mukana. Myös EU-oikeuden linjanvedot erityisesti EUT:n ratkaisukäytännön kautta voivat aiheuttaa muutospaineita sellaisen kansallisen lainsäädännön osalta, jonka ei nähdä vastaavan SEUT:ssa ja SEU:ssa asetettuja tavoitteita. Näitä haasteita aiheuttavat erityisesti rajoitetusti verovelvollisten tulojen verotus pääomien vapaan liikkuvuuden ja sijoittautumisvapauden näkökulmasta.

TVL 10 §:n 10 kohdan sanamuoto asettaa haasteita rajoitetusti verovelvollisten välillisten kiinteistöomistusten luovutusvoittoverotukselle. Säännös edellyttää, että vähintään 50 prosenttia suomalaisen asunto-osakeyhtiön, osakeyhtiön tai osuuskunnan kokonaisvaroista on muodostuttava Suomessa sijaitsevasta yhdestä tai useammasta kiinteistöstä, jotta yhtiön tai osuuskunnan osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saatu voitto voitaisiin katsoa Suomesta saaduksi tuloksi. Koska listaa pidetään siinä mainittujen tulojen osalta tyhjentävänä, ei muiden omistusrakenteiden osuuden luovutuksia katsota Suomesta saaduksi tuloksi, vaikka niiden arvo koostuisi kokonaisuudessaankin Suomessa sijaitsevista kiinteistöomistuksista. Epäselvää on myös, voidaanko ulkomaisen yhtiön omistusosuuden luovutus katsoa Suomesta saaduksi tuloksi, vaikka yhtiö vastaisi toimintaperiaatteiltaan ja oikeudelliselta muodoltaan kotimaista osakeyhtiötä. Säännöksessä ei ole myöskään mainittu välillisen omistuksen tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiö, osakeyhtiö tai osuuskunta omistaa osuuksia esimerkiksi keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä, jolloin yhtiön arvo voi välillisesti koostua pääasiassa Suomessa sijaitsevista kiinteistöomistuksista. Oikeuskäytännössä onkin katsottu, että välillisen kiinteistöomistuksen tilanteet jäävät Suomen verotusvallan ulkopuolelle.³¹⁷ Lisäksi säännös edellyttää, että kiinteistöomistukset sijaitsevat Suomessa. Näin ollen rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan on mahdollista luovuttaa verovapaasti esimerkiksi sellaisen yhtiön osakkeita, joiden arvo koostuu pääasiassa kiinteistöistä, mutta joiden kiinteistöomistukset on hajautettu kahteen tai useampaan valtioon siten, ettei 50 prosentin osuus yhtiön kokonaisvarallisuudesta täyty Suomen osalta. Epäselvää on lisäksi ollut, voidaanko TVL 10 §:n 10 kohdan perusteella katsoa kiinteistöön liittyvien muiden oikeuksien kuten hallinta- tai tuotto-oikeuden luovutus Suomesta saaduksi tuloksi.

Myös kansallisen sijoitustoiminnan kehitys on aiheuttanut muutostarpeita Suomen verolainsäädäntöön. Sijoitusrahastojen verotusta on vuosien varrella kehitetty vastaamaan reaali maailman tarpeita, mutta samaan aikaan sijoitusrahastoja koskevat säännökset ovat hajautuneet useampaan eri lakiin. Tällä hetkellä esimerkiksi kiinteistösijoitusrahastojen toimintaa sääntelevät säännökset löytyvät AIFM-laista, kiinteistörahastolaista, TVL:sta sekä lähdeverolaista. Huomattavaa on myös, että rajoitetusti verovelvolliselle jaettua sijoitusrahaston voitto-osuutta verotetaan voimassa olevan oikeustilan mukaan lähdeverolain osinkoa koskevien säännösten mukaisesti.³¹⁸ Kyseisissä säännöksissä

³¹⁷ KHO 2013:101.

³¹⁸ Lähdeverolaki 3 § 2 momentti.

säädetään emo-tytäryhtiödirektiivin mukaisille yhtiöille annetusta verohelpotuksesta. Koska voitto-osuuksia koskevat samat osingon lähdeverotusta koskevat säännökset, sovelletaan lain sanamuodon mukaisesti myös emo-tytäryhtiöille tarkoitettua osinkojen verohelpotusta siten myös soveltuvien osin sijoitusrahaston voitto-osuuksien verotukseen.³¹⁹ Se, vastaako tämä sijoitusrahastojen sääntelyn tavoitteita, on epäselvää.

Kun säädetään luovutusvoiton veronalaisuudesta, on huomattava, että sillä on suora vaikutus myös luovutustappion vähennyskelpoisuuteen. Näin on erityisesti siitä syystä, että rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutustappioiden vähennyskelpoisuus määräytyy sen perusteella, onko kyseisen omaisuuden luovutus Suomessa veronalaista, ja voitaisiinko sitä verosopimusten nojalla verottaa Suomessa. Tappioiden vähennyskelpoisuuden ei kuitenkaan voida katsoa aiheuttavan Suomen verotusvallan kannalta ongelmatilanteita, sillä siinä missä tuloa ei voida Suomessa verottaa, ei myöskään tappiota voida vähentää. Sijoittajalle tämä asettelu voi kuitenkin aiheuttaa ongelmatilanteen, mikäli kansallisen lainsäädännön ja verosopimusten epäselvyyksien vuoksi sijoittaja ei saa hyödynnettyä hänelle tosiasiallisesti realisoitunutta luovutustappiota verotuksessaan.

Rajoitetusti verovelvollisten ulkomailla asuvien sijoittajien välillisten kiinteistöluovutusten verotuksen toteuttaminen käytännössä voi olla haasteellista.³²⁰ Luovutusvoittojen verotus toteutetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä, eli verotus perustuu verovelvollisen antamaan veroilmoitukseen. Näin ollen helposti voidaan ajautua tilanteeseen, jossa verovelvollinen ei ole tietoinen verovelvollisuudestaan Suomeen, ja siksi jättää saamansa tulon ilmoittamatta. Näin voi olla jo siksi, että sijoittaja ei ole tietoinen siitä seikasta, että hänen sijoituksensa aiheuttaa yli 50 prosentin välillisen omistuksen Suomessa sijaitsevaan kiinteistöomaisuuteen, tai myös ylipäättään kansallisen laintuntemuksen puutteen takia. Näissä tilanteissa, kun verovelvollinen laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, Verohallinnon on mahdollista verottaa VML:ssa säädettyjen sanktioiden kera kyseinen ilmoittamatta jäänyt tulo. Tämä ei kuitenkaan käytännössä toteudu, mikäli Verohallinto ei saa tarvittavia tietoja tapahtuneesta kiinteistön välillisestä luovutuksesta oikea-aikaisesti.³²¹ Käytännössä tietojen saaminen ulkomaisten välillisten omistusrakenteiden luovutuksista ja tulojen jakautumisesta eri loppusijoittajille voi olla haastavaa.

³¹⁹ Nieminen – Nykänen 2020, s. 284.

³²⁰ Ks. myös Määttä – Torkkel 2023, s. 156.

³²¹ Verotusta voidaan muuttaa verovelvollisen vahingoksi vain tiettyinä aikavälinä verovuoden jälkeen. Aikaraja on yleensä 3 vuotta. VML 56-56c §.

4.2 Veropohjan tiivistämisspaketin vaikutus

Pohjautuen valtiovarainministeriön työryhmän raporttiin eräiden osinkotulojen sekä ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaiden yhteisöjen kiinteistösijoitusten verotuksesta³²² eduskunta on alkuvuodesta 2023 hyväksynyt hallituksen esityksen tuloverolain 10 §:n muuttamiseksi ja monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklan peruuttamiseksi. Tuloverolain 10 §:n muutoksen tavoitteena oli, että kansallinen lainsäädäntö mahdollistaisi jatkossa välillisten kiinteistöluovutusten verotuksen ja siten Suomen verotusoikeuden käytön siinä laajuudessa, kuin verosopimukset sen mahdollistavat.³²³

Maaliskuussa 2023 voimaan tulleessa uudistuksessa TVL 10 §:n 10 kohtaa on muutettu siten, että sen on täsmennetty kattavan Suomessa sijaitsevan kiinteistön luovutuksen lisäksi TVL 6 §:ssä kiinteistön määritelmään kuuluvien rakennusten, rakennelmien ja laitosten luovutukset sekä omistusoikeuden luovutuksen lisäksi hallinta-, käyttö- ja tuotto-oikeuden luovutukset. Pykälään on lisätty kokonaan uutena 10 a kohta, joka vastaa pitkälti OECD:n malliverosopimuksen 13 artiklan sisältöä välillisistä kiinteistöluovutuksista.³²⁴ Uuden 10 a kohdan mukaan Suomesta saatua tuloa on *yhteisön, yhtymän tai toisen henkilön eduksi hallitun varallisuuskokonaisuuden osakkeiden, osuuksien tai oikeuksien luovutuksesta saatu voitto, jos yhteisön, yhtymän tai varallisuuskokonaisuuden kokonaisvaroista muodostuu luovutuspäivänä tai jonain luovutusta edeltäneen 365 päivän aikana enemmän kuin 50 prosenttia välittömästi tai välillisesti täällä olevasta 10 kohdassa tarkoitettusta omaisuudesta, eikä kyse ole 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettun julkisesti noteeratun yhtiön tai vastaavan yksikön osakkeista tai muista osuuksista*. Uudessa 10 a kohdassa on siten nimenomaisesti otettu huomioon välillisinä kiinteistön omistusrakenteina yhteisöt, yhtymät sekä muut varallisuuskokonaisuudet. Yhtiöllä tarkoitetaan hallituksen esityksen mukaan tässä OECD:n malliverosopimuksen määritelmää yhtiöstä, mikä kattaa kaikki toimijat, jotka verotuksessa

³²² Valtiovarainministeriö 2021.

³²³ HE 279/2022 vp, s. 13.

³²⁴ OECD:n malliverosopimuksen artikla 13 kohta 4 ”Gains derived by a resident of a Contracting State from the alienation of shares or comparable interests, such as interests in a partnership or trust, may be taxed in the Contracting State if, at any time during the 365 days preceding the alienation, these shares or comparable interests derived more than 50 per cent of their value directly or indirectly from immovable property, as defined in Article 6, situated in that other State.”.

katsotaan erillisiksi verovelvollisiksi.³²⁵ Säännös on siten edeltävää lain sanamuotoa laajempi ja sen on tarkoitus kattaa laajasti eri kotimaiset ja ulkomaiset omistusrakenteet.³²⁶ Muutos tarkoittaa siten, että myös sellaisten omistusrakenteiden, jotka aiemmin eivät ole olleet listattuna TVL 10 §:n 10 kohdassa (mm. sijoitusrahasto-osuudet ja osuus elinkeinoyhtymästä), kiinteistöomistusten määrällä on jatkossa merkitystä luovutustilanteissa.³²⁷ Säännöksessä on tuotu lakiin OECD:n malliverosopimuksen mukaisesti ehto, jonka mukaan riittävää on, että mainittu 50 prosentin raja-arvo täyttyy minä tahansa hetkenä luovutusta edeltävän 365 päivän aikana. Omistusosuuden raja voi siten uuden säännöksen myötä täytyä herkemmin kuin aiempi sanamuoto on mahdollistanut. Hallituksen esityksessä koskien lakimuutosta on katsottu, että välillisen omistuksen tilanteissa, joissa omistus on ketjuuntunut useampaan väliportaaseen, kiinteistöomistusten osuus tulisi laskea kertomalla väliportaiden omistusosuudet keskenään.³²⁸ Säännöksen ulkopuolelle on jätetty julkisesti noteeratut yhtiöt.

Tuloverolain muuttamisen lisäksi samaan aikaan on peruutettu monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan tehty varauma koskien välillisiä kiinteistöluovutuksia. Varauman peruminen tukee tavoitetta mahdollistaa laajemmin välillisten kiinteistöluovutusten verotus Suomessa. Varauman peruuttaminen koskee yhteensä 43:a yleissopimuksessa mukana olevaa verosopimusta.³²⁹ Varauman peruuttaminen mahdollistaa niiden verosopimusten muuttamisen, joissa ei ole aiemmin ollut säännöstä välillisten kiinteistöomistusten luovutusvoiton verotusta koskien. Varauman peruuttaminen saa kuitenkin tosiasiallisen vaikutuksen vain niissä tapauksissa, kun verosopimuksen toisilla sopimusvaltioilla ei ole kyseistä artiklaa koskevaa omaa varaumaa. Varauman peruuttamisen vaikutus tulee voimaan aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua ilmoitusta seuraavan tammikuun alusta,³³⁰ eli heinäkuussa 2024. Sopimusvaltioilla, joihin muutos vaikuttaa, on mahdollisuus antaa oma varaumansa, mikäli he eivät halua kyseistä muutosta voimaan.

Vaikka lakimuutos tuo ratkaisun, joka selkeyttää välillisten kiinteistösijoitusten verotusta, on hallituksen esitystä koskevissa lausunnoissa tuotu esille myös haasteita koskien

³²⁵ OECD malliverosopimus, artikla 3 kohta 1b.

³²⁶ HE 279/2022 vp, s. 14.

³²⁷ Helminen 2023, luku 12 Omaisuudesta saadut tulot ja luovutusvoitot – Rajoitetusti verovelvollisen verotus – Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto – Suomesta saatu tulo.

³²⁸ HE 279/2022 vp, s. 15.

³²⁹ Lista sopimuksista, jotka sisältävät muutoksen kohteena olevan määräyksen HE 279/2022 vp, s. 26–27.

³³⁰ Monenvälisen yleissopimuksen 35 artikla.

laajaomisteisten yhteisöjen verokohtelua.³³¹ Myös Valtiovarainministeriön työryhmä on nostanut asian esille raportissaan.³³² Mikäli nimittäin verotuksen kohteena on omistusrakenne, jolla on satoja osakkeen- tai osuudenomistajia, voi helposti syntyä tilanne, jossa ulkomainen sijoittaja ei edes tiedosta omistusrakenteen arvon koostuvan Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä, ja siten ei ymmärrä verovelvollisasemaansa ja sen tuomaa velvollisuutta toimittaa veroilmoitus Suomen Verohallinnolle omistusosuuden luovutusvoittoa koskien. Tähän liitettynä verottajan tiedonsaantivaikeudet koskien välillisten omistusrakenteiden luovutustilanteita, lakimuutos voi pahimmassa tapauksessa johtaa kestävämpään tilanteeseen, jossa vain osa loppusijoittajista täyttää velvoitteensa koskien verovelvollisuutta Suomeen. Hallituksen esityksessä on lausuntopalautteeseen vastauksena todettu, että viittaus TVL 33 a §:n 2 momentin mukaisiin listattuihin toimijoihin kattaa useat laajaomisteiset rakenteet, ja ne jäävät kyseisen säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle.³³³ Lisäksi esityksessä on todettu rahastoja koskevan sääntelyn mahdollistavan verotuksen laajaomisteisissa tilanteissa, sillä rahasto usein itsessään on verovapaa ja verotus toimitetaan siten joka tapauksessa osuudenomistajan tasolla, ja toisaalta koska rahastosuudet tyypillisesti luovutetaan lunastamalla pääoma rahastolta ulkopuolisille myynnin sijaan.³³⁴

Se, millainen taloudellinen vaikutus tehdyllä lakimuutoksella on, riippuu välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutusten määrästä ja kokoluokasta, tilanteeseen sovellettavasta verosopimuksesta sekä siitä, tuleeko kiinteistön loppusijoittaja tai käytetty omistusrakenne rinnastaa Suomessa verovapaaseen toimijaan. Muutoksen verovaikutuksen arviointia hankaloittavat lisäksi verotustekniset syyt, sillä Verohallinnon on vaikea saada tietoa kyseisenlaisista rajoitetusti verovelvollisten välillisistä kiinteistöomistuksista, ja tilanne vaikeutuu entisestään omistusten ketjuuntuessa. Koska luovutusvoittoverotus toimitetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä, on lähtökohtaisesti verovelvollisen vastuulla olla tietoinen, että kyseessä on välillinen kiinteistön luovutus Suomessa, ja antaa omaehtoisesti veroilmoitus luovutuksesta.

Tuloverolain 10 §:n muuttaminen ja yleissopimuksen varauman peruuttaminen ovat vain yksi hallituksen veropohjan tiivistämissä pakettiin kuulunut kokonaisuus. Veropohjan

³³¹ Mm. Suomen Asianajajaliiton lausunto, Veronmaksajain Keskusliitto ry:n lausunto ja Finanssiala ry:n lausunto hallituksen esityksestä.

³³² Valtiovarainministeriö 2021, s. 185.

³³³ HE 279/2022 vp, s. 20.

³³⁴ HE 279/2022 vp, s. 20.

tiivistämispaketin tarkoituksena on nimensä mukaisesti ollut veropohjan tiivistäminen siten, että vallitsevasta oikeustilasta johtuen verovapaaksi jääviä tilanteita vähennettäisiin muokkaamalla Suomen verotusoikeudesta nykyistä kattavampi. Osana tiivistämispakettia Marinin hallitus on muun muassa selvittänyt mahdollisuutta ottaa käyttöön uusi 5 prosentin osinkotuloihin kohdistuva lähdevero. Lähdevero oli tarkoitus kohdistaa ulkomaisten rahastojen sekä muiden nykyisellään osinkoveroista vapautettujen yhteisöjen saamille osingoille.³³⁵ Uudistusta tutkinut työryhmä katsoi kuitenkin raportissaan, ettei osinkojen lähdeveroa olisi perusteltua tuoda voimaan johtuen erinäisistä haasteista sen toteuttamisessa.³³⁶ Lisäksi yhtenä tiivistämispaketin toimenpiteistä oli erikoissijoitusrahastojen verotuksen muuttaminen siten, että kiinteistövarallisuuteen sijoittavien alle 30 osuudenomistajan erikoissijoitusrahastojen osalta siirryttäisiin kokonaan ns. läpivirtausmalliin.³³⁷ Esityksen tarkoituksena oli laajentaa Suomen oikeutta verottaa ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaiden yhteisöjen kiinteistösijoituksista saamia voittoja.³³⁸ Mallin mukaan rahasto katsottaisiin läpivirtausyksiköksi ja verotus toimitettaisiin siten ainoastaan osakkaan tai osuudenomistajan tasolla, sillä sijoittajan katsottaisiin saavan tulon suoraan sijoituskohteesta, eikä verovapaan väliportaana kautta.³³⁹ Tällöin myös ulkomaisen yhteisön osakkaiden saamia tuloja voitaisiin verottaa TVL 10 §:n mukaisesti, vaikka rajoitetusti verovelvollinen rahasto olisi verovapaa. Osana ehdotusta oli lisätä läpivirtaavalle rahastolle velvollisuus toimittaa verotusta varten tietoja veroviranomaisille siten, että rahasto olisi lisäksi vastuussa osuudenomistajille määrättävästä verosta.³⁴⁰ Esitys ei kuitenkaan edennyt eduskuntaan.

5. Yhteenveto

Tutkielman alussa esitettiin kolme tutkimuskysymystä, joihin vastataan tässä luvussa edellisten lukujen taustatietojen ja havaintojen perusteella. Ensimmäisen kysymyksen tarkoituksena oli selvittää, miten rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien välillisesti

³³⁵ Valtiovarainministeriö 2021, s. 11.

³³⁶ Valtiovarainministeriö 2021, s. 126.

³³⁷ Valtiovarainministeriö 2022.

³³⁸ Valtiovarainministeriö 2022, s. 5.

³³⁹ Valtiovarainministeriö 2022, s. 35.

³⁴⁰ Valtiovarainministeriö 2022, s. 51.

omistamista kiinteistöistä saamia luovutusvoittoja on verotettu Suomessa ennen maaliskuussa 2023 voimaan tullutta lakimuutosta. Kuten edellä aiemmissa luvuissa on tarkemmin kuvattu, rajoitetusti verovelvollisten sijoittajien saamia luovutusvoittoja verotetaan Suomessa, mikäli luovutusvoitto katsotaan TVL 10 §:n 10 kohdan mukaan Suomesta saaduksi tuloksi. Luovutusvoiton verotuksen voi kuitenkin estää Suomen ja sijoittajan asuinvaltion välinen verosopimus tai EU-oikeuden rinnastusperiaate, mikäli kyseinen verovelvollinen on katsottava verovapaaksi toimijaksi. Kiinteistön luovutuksesta saatu tulo voi välillisen omistusrakenteen kautta kulkiessaan muuntua muun muassa sijoittajan saamaksi voitto-osuudeksi tai osinkotuloksi. Tällöin luovutusvoiton verotukseen vaikuttavat kyseessä olevaa tulolajia koskevat kansalliset säännökset, tuloverolain 10 §:n relevantit kohdat koskien Suomesta saatua tuloa sekä verosopimuksissa sovitut verotusvallan rajoitukset. Tulon verotukseen vaikuttavat lisäksi loppusijoittajan oikeudellinen muoto ja käytetyn omistusrakenteen verovelvollisuusasema sekä oikeudellinen muoto, johon omistusrakenne rinnastetaan. Välillisestä kiinteistön luovutuksesta voi olla kyse myös silloin, kun sijoittaja luovuttaa omistusosuutensa omistusrakenteeseen, jonka varallisuus koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä. Tällöin luovutusvoiton verotukseen sovellettava sääntely riippuu siitä, mitä omistusrakennetta sijoituksessa on käytetty, kuinka suuri osuus omistusrakenteen varallisuudesta koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöomistuksista ja ovatko kiinteistöomistukset suoraan vai välillisesti omistettuja. Lisäksi merkitystä on sillä, mihin oikeudelliseen muotoon loppusijoittaja on rinnastettavissa ja rajoittavatko verosopimukset kyseisen tulon verottamista.

Toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli selvittää ennen lakimuutosta vallinneen oikeustilan keskeiset ongelmakohdat. Lähtökohtana ongelmien taustalla on vallitseva tilanne, jossa kansainvälinen sijoitustoiminta on kehittynyt, mutta Suomen lainsäädäntö keskittyy yhä pitkälti kotimaisten sijoitusmuotojen verotukseen. Ulkomaiset sijoitusrakenteet eivät aina vastaa Suomen lainsäädännössä tunnistettuja oikeudellisia muotoja, mikä aiheuttaa ongelmia ulkomaisten toimijoiden sovittamisessa kansallisen verolainsäädännön soveltamisalaan. EU-säädäntö kuitenkin edellyttää, että rinnasteisissa tilanteissa ulkomaisia verovelvollisia on kohdeltava vastaavasti kuin kotimaisia. Se, mitkä tilanteet katsotaan toisiinsa rinnasteisiksi, määräytyy pitkälti tapauskohtaisen arvioinnin kautta. EU-valtiona arviointiin vaikuttaa voimakkaasti myös EUT:n ratkaisukäytäntö.

Kansallista lainsäädäntöä on pystyttävä soveltamaan tavalla, joka ei luo rajoitetta SEUT:ssa säädetyille perusvapauksille, kuten pääoman vapaalle liikkuvuudelle.

Tutkielmassa on tuotu esille, kuinka tuloverolain sanamuoto ei tue rajoitetusti verovelvollisten välillisten kiinteistösijoitusten verottamista. Lain sanavalinnat rajoittavat niiden tulojen verottamista, joita ei ole mainittu TVL 10 §:n listauksessa, vaikka lista on näennäisesti esimerkinomainen. Oikeusvarmuuden ja johdonmukaisuuden kannalta olisi perusteltua, että lain sanamuodoissa huomioitaisiin nykyistä paremmin myös kansainvälisiä sijoitusrakenteita. Niiltä osin, kuin laissa ei ole nimenomaisesti säädetty jonkin yksittäisen tulotyyppin veronalaisuudesta, lain soveltaminen on oikeuskäytännön, EU-oikeuden ja verosopimusten varassa. Yksittäisten verokysymysten ymmärtäminen voi olla epäselvää jo lakia soveltavan tahon, saati verovelvollisen näkökulmasta. TVL 10 §:n aiempi sanamuoto ei ole mahdollistanut muun muassa välillisten kiinteistöluovutusten verotusta tilanteissa, joissa osakeyhtiön tai muun pykälässä luetellun toimijan kiinteistömistukset ovat välillisesti omistettuja esimerkiksi kiinteistöyhtiön kautta, tai kun toimija on ulkomainen rakenne. Epäselvää on lisäksi ollut, voidaanko kiinteistöön liittyvien muiden oikeuksien kuten hallinta- tai tuotto-oikeuden luovutus katsoa Suomesta saaduksi tuloksi.

Lain sanamuodon takia verottamatta tai epäselviksi jäävien tilanteiden lisäksi haasteita aiheuttaa myös verotuksen tosiasiallinen toimittaminen. Välillisten kiinteistöluovutusten verotus toimitetaan pitkälti VML:n mukaisessa järjestyksessä, mikä tarkoittaa, että verovelvollinen vastaa tulon oikea-aikaisesti ilmoittamisesta omatoimisesti Verohallinnolle. Jos verovelvollinen on epätietoinen omasta verovelvollisuusasemastaan tai jos verotusta koskevat säännökset jäävät epäselviksi, verotuksen toimittaminen jää sen varaan, saako Verohallinto luovutuksista tarvittavat tiedot. Käytännössä tiedonsaanti välillisiä kiinteistöluovutuksia varten toisista valtioista voi olla haastavaa, mutta tilanne hankaloituu entisestään, mitä useampi väliporras omistusrakenteessa on. Huonoimmassa tapauksessa voidaan ajautua kestävämpään tilanteeseen, jossa osa välillisistä omistusrakenteista ja loppusijoittajista maksaa veroa Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä saaduista tuloista ja osa ei.

Vaikka noin puolet Suomen voimassa olevista verosopimuksista mahdollistavat välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutusvoittojen verottamisen, loput verosopimuksista eivät sitä mahdollista. Näin ollen, vaikka kansallinen lainsäädäntö sallisi kyseisten tulojen verottamisen, jäisi tulo verottamatta, mikäli rajoitetusti verovelvollinen loppusijoittaja tai

väliporras on sijoittautunut valtioon, jonka kanssa Suomen solmima verosopimus estää tulon verottamisen Suomessa.

Kolmantena tutkimuskysymyksenä oli, ratkaiseeko veropohjan tiivistämissä paketti tunnistetut ongelmat. Maaliskuussa 2023 voimaan tulleen lakimuutoksen tarkoituksena on ollut vastata aiemmin ilmenneisiin ongelmakohtiin, joita ovat aiheuttaneet Suomen lainsäädännön sanamuoto sekä verosopimusten muotoilu, joka ei ota huomioon välillisiä sijoitusrakenteita. TVL 10 §:n 10 kohdan muutos sekä uusi 10 a kohta onnistuneesti laajentavat Suomen oikeutta verottaa erilaisista kiinteistö-sijoitusrakenteista rajoitetusti verovelvollisen saamia luovutusvoittoja. Lain sanamuodolla on täsmennetty pykälän kattavan myös TVL 6 §:n mukaisten kiinteistöihin rinnastettavan omaisuuden luovutukset. Uudessa sanamuodossa omistusrakenteet on pyritty mahdollisimman laajasti kuvaamaan vastaavilla sanamuodoilla, kuin mitä verosopimuksissakin on käytetty. Kiinteistövarallisuuden omistusosuus kaikesta toimijan varallisuudesta on muutettu vastaamaan OECD:n malliverosopimuksessa omaksuttua 365 päivän tarkastelujaksoa tarkoituksellisten uudelleenjärjestelyjen estämiseksi. Muutetussa TVL 10 §:n 10 kohdassa on lisäksi täsmennetty, että Suomesta saaduksi tuloksi katsotaan myös muiden kiinteistöön liittyvien oikeuksien luovutukset kuin omistusoikeuden. Varauman peruuttaminen taas laajentaa Suomen verotusoikeutta, sillä se muuttaa sisällöltään niitä verosopimuksia, jotka eivät vanhasta sanamuodostaan johtuen ole sisältäneet verotuksen mahdollisuutta lähdevaltiossa välillisen kiinteistöomistuksen perusteella. Kun varauman peruuttaminen tulee voimaan, voi Suomi lähtökohtaisesti soveltaa uudistettua TVL 10 §:ää sen koko laajuudessa.

Vaikka lakimuutos ratkaiseekin useita aiemmassa oikeustilassa vallinneita ongelmakohtia, tuo se myös mukanaan uusia haasteita. Laajennettu verotusoikeus on tarkoitettu turvaamaan Suomen verotusvaltaa, mutta se voi periaatteessa ulottaa verotusoikeutta jopa pidemmälle kuin välttämättä on tarkoituksenmukaista. Välillisen omistuksen tilanteissa, joissa ulkomainen yhtiö omistaa yksinomaan toisen ulkomaisen yhtiön, jonka varallisuus taas koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä, Suomella olisi uudistetun TVL 10 §:n nojalla verotusoikeus sekä kiinteistöjä omistavan yhtiön osakkeiden luovutukseen että kyseisen yhtiön omistavan yhtiön osakkeiden luovutukseen.³⁴¹ Näin olisi riippumatta luovutusjärjestyksestä, mikäli molempien yhtiöiden omistus on viimeisen 365

³⁴¹ Ks. Scherleitner lausunto, s. 3 ja Nykänen – Urpilainen 2022, s. 69.

päivän kuluessa luovutuksesta koostunut suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitsevista kiinteistöomistuksista.

Myös uudistettujen TVL 10 §:n 10–10 a kohtien mukainen verotus on tarkoitus toteuttaa VML:n mukaisessa järjestyksessä,³⁴² eli perustuen verovelvollisen antamaan veroilmoitukseen. Hallituksen esityksessä tuloverolain uudesta 10 a §:stä on annettu laskentakaava koskien välillisen omistuksen ketjuuntumistilanteita. Kyseisessä malliesimerkissä on todettu, että omistusosuudet tulee ketjuuntuneen omistusrakenteen tilanteissa kertoa keskenään. Esitys viittaa siihen, että Suomella olisi mahdollisuus verottaa loppusijoittajaa pitkissäkin välillisen omistuksen ketjuuntumistilanteissa. Verotuksen toimeenpanon kannalta tiedon saanti useamman väliportaana omistusrakenteissa lienee kuitenkin haastavaa. Mikäli omistusrakenteet ovat lisäksi sijoittautuneet eri valtioihin, voi verosopimusten soveltaminen tällaisissa tilanteissa luoda omalta osaltaan haasteita. Muiden valtioiden oikeustila ei välttämättä tunnista tai salli kyseisenlaista verotusoikeutta useamman väliportaana päässä. Käytännössä lienee epätodennäköistä, että loppusijoittajien verottaminen käytännössä toteutuu hallituksen esityksessä tarkoitetulla tavalla, kun on kyse vähänkään monipolvisemmasta kansainvälisestä omistusrakenteesta.

TVL 10 §:n muutos on ollut väistämätön ja tarpeellinen päivitys, joka saattaa Suomen lainsäädännön ajan tasalle siten, että kansainvälistyneiden sijoitusmarkkinoiden muutoksiin voidaan reagoida. Uudistettu TVL 10 § ottaa aiempaa paremmin huomioon erilaiset sijoitusrakenteet ja tarkentaa Suomen verotusoikeutta rajoitetusti verovelvollisten täältä saamia tuloja koskien. Lakimuutos selkeyttää oikeustilaa monen aiemmin tulkinnanvaraisen kysymyksen osalta, joita ovat olleet muun muassa välillisten omistusten vaikutus kiinteistöomaisuuden arvoa laskettaessa, hallinta- ja tuotto-oikeuden luovutuksen katsominen Suomesta saaduksi tuloksi ja ulkomaisen osakeyhtiön tai osuuskunnan omistusosuuden luovutuksen katsominen Suomesta saaduksi tuloksi, kun ulkomaisen yhtiön varallisuudesta yli puolet koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä. Vaikka muutos ja varauman peruminen selvästi laajentavat Suomen verotusvaltaa, muutosten taloudellista vaikutusta ei voida tässä vaiheessa kuitenkaan tarkasti ennustaa, sillä verovaikutus riippuu ainakin välillisten kiinteistösijoitusten ja niiden luovutusten määrästä, tiedonsaannista, verovelvollisten aktiivisuudesta veroilmoitusten antamisessa sekä sovellettavista verosopimuksista. Vasta tulevien verovuosien aikana voidaan arvioida, miten onnistunut

³⁴² HE 279/2022 vp, s. 15.

muutos on ollut. Lisäksi yleissopimuksen varauman poistamisen vaikutus riippuu muista yleissopimuksessa mukana olevista verosopimusvaltioista. Näin ollen rajoitetusti verovelvollisten välillisiä kiinteistöomistuksia koskevat verotusvaltaan ja verotuksen toteuttamiseen liittyvät kysymykset tulevat mitä luultavimmin nostamaan uusia kysymyksiä myös jatkossa.

Lähdeluettelo

Kirjallisuuslähteet

- Andersson, Edward; Linnakangas, Esko & Frände, Joakim (2016). Tuloverotus. 8 uud.p. Talentum pro.
- HE 279/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta sekä veropohjan rapautumisen ja voitonsiirron estämiseksi verosopimukseen toteuttavista toimenpiteistä tehdyn monenvälisen yleissopimuksen 9 artiklaan tehdyn varauman peruuttamisesta ja ilmoitusten antamisesta.
- HE 304/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
- HE 257/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.
- HE 102/2006 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta.
- HE 59/1996 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi sijoitusrahastolain sekä eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
- HE 200/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laeiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta.
- HE 109/1988 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle tulo- ja varallisuusverolaeksi.
- HE 40/1974 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle tulo- ja varallisuusverolaiksi.
- Helminen, Marjaana (2022). EU-vero-oikeus. Alma Talent. Päivittyvä hakuteos, päivitetty 7.11.2022.
- Helminen, Marjaana (2023). Kansainvälinen verotus. Alma Talent, päivittyvä hakuteos, viimeisin päivitys 10.2.2023.
- Hirvonen, Ari (2011). Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan.
- Kukkonen, Matti – Walden, Risto (2020). Elinkeinoverolaki käytännössä. Alma Talent.

- Malmgrén, Marianne (2008). Oikeushenkilön asuinvaltio verotuksessa ja yrityksen kansainvälistyminen. Edita.
- Mehtonen, Pekka (2001). Suomen tekemät tuloverosopimukset ja OECD:n mallisopimus. Edita.
- Myrsky, Matti – Linnakangas, Esko (2009). Kansainvälinen henkilö- ja yritysverotus. Talentum.
- Määttä, Kalle – Torkkel, Timo (2023). Vero-oikeudellinen komparaatio – esimerkkinä Suomen alueellisen verotusoikeuden laajuus luovutettaessa kiinteistöjä omistavia yhtiöitä (referee). Verotus 2/2023, s. 147–156.
- Nieminen, Martti – Nykänen, Pekka (2020). Kiinteistösijoitusrahastot ja Suomen verotusvallan rajat. Verotus 3/2020, s. 279–293.
- Nieminen, Martti – Nykänen, Pekka (2022). Tuloverolain kommentaari. Alma Talent, päivittyvä hakuteos, päivitetty 28.3.2022.
- Niskakangas, Heikki; Viitala, Tomi & Hokkanen, Marja (2020). Johdatus Suomen verojärjestelmään. 4. uud.p. Alma Talent.
- Nykänen, Pekka (2023). Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verovapauden edellytyksistä uuden oikeuskäytännön valossa (referee). Verotus 2/2023, s. 136–146.
- Nykänen, Pekka (2022). Ulkomaisten sijoitusrahastojen verokohtelu ja EU-oikeus (C-342/20, A SPCI) (referee). Verotus 3/2022, s. 269–281.
- Nykänen, Pekka (2015). Rajoitetusti verovelvollisen tulon verotus. Talentum.
- Nykänen, Pekka (2004). Julkisesti noteerattujen arvopapereiden luovutusvoitot henkilöverotuksessa. Edita Publishing Oy.
- Nykänen, Pekka – Rabinä, Timo (2013). Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. 3 uud.p. Talentum.
- Ojala, Minna (2017). Monenkeskinen yleissopimus BEPS-projektin verosopimuksia koskevien muutosten toimeenpanemiseksi. Verotus 2/2017. s. 213–220.
- Ossa, Jaakko (2020). Tuloverolaki käytännössä. 2. uud.p. Alma Talent.
- Raitio, Juha (2013). Eurooppaoikeus ja sisämarkkinat. 3 uud.p. Alma Talent.

- Saarinen, Markus – Pankakoski, Katriina (2019). Ulkomaisten sijoitusrahastojen verovapauden edellytykset – Kansallisen lainsäädännön ja EU-oikeuden välinen jännite. Edilex 2019/42, www.edilex.fi/artikkelit/20232, s. 1–15.
- Valtiovarainministeriö (2022). Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verosäätelyksi. Luonnos 19.9.2022.
- Valtiovarainministeriö (2021). Eräiden osinkojen lähdeverotusta ja kiinteistösijoituksista saatujen voittojen verotuksen uudistamista selvittävän työryhmän raportti. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:31.
- Valtiovarainministeriö (2018). Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, Työryhmäraportti. Valtiovarainministeriön julkaisuja 14/2018.
- Vero-opintopäivät (2017). Vero-opintopäivät Helsinki, 30.-31.10.2017. Suomen verotarkastajat SVT ry Aikakausijulkaisu verotus.
- Viherkenttä, Timo (1991). Tax Incentives in Developing Countries and International Taxation. Kluwer ja Lakimiesliiton Kustannus.
- Viitala, Tomi (2019). Ajankohtaista sijoitusrahastojen verotuksesta. Verotus 5/2019, s. 533–542.
- Viitala, Tomi (2020). Köln-Aktienfonds Deka (C-156/17) ja ulkomaisten sijoitusrahastojen verovapaus. Verotus 3/2020, s. 294–303.
- Nykänen, Pekka – Urpilainen, Matti (2022). Metsäsijoitusten tuloverokohtelu, Julkaisussa: Viitala, Esa-Jussi – Finér, Sonja – Hietanen, Saara – Korhonen, Olli – Nykänen, Pekka – Urpilainen, Matti – Valonen, Matti (2022). Metsärahasot: Oikeudelliset rakenteet, verotusasema ja toiminta Suomessa. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 99/2022- Luonnonvarakeskus.
- Trepelkov, Alexander – Tonino, Harry – Halka, Dominika (2017). Taxation of non-residents' capital gains, in United Nations Handbook on Selected Issues in Protecting the Tax Base of Developing Countries, Second Edition. United Nations.

Internetlähteet

Finanssiala ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. Luettavissa: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/f10d285c-a00b-4cc9-be4b-71be457c3fc0/6e0f3b6a-b81c-476c-9760-f04def3f7e7b/LAUSUNTO_20220912081343.PDF. Viitattu 31.3.2023.

KTI 2023. KTI Kiinteistöietopalvelu Oy (2023). The Finnish Property Market 2023 – Full Report. Luettavissa: <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2023%20%20#/page=1>. Viitattu 16.4.2023.

KTI 2022a. KTI Kiinteistöietopalvelu Oy (2022). KTI Erikoissijoitusrahastokatsaus Kevät 2022. Luettavissa: <https://view.taiqa.com/kti/kti-erikoissijoitusrahastokatsaus-kevat-2022#/page=1>. Viitattu 20.2.2023.

KTI 2022b. KTI Kiinteistöieto Oy (2022). KTI Erikoissijoitusrahastokatsaus Syksy 2022. Luettavissa: <https://view.taiqa.com/kti/erikoissijoitusrahastokatsaus-syksy-2022#/page=1>. Viitattu 20.2.2023.

OECD (2023). BEPS Multilateral Instrument – Information Brochure January 2023. Luettavissa: <https://www.oecd.org/tax/beps/multilateral-instrument-BEPS-tax-treaty-information-brochure.pdf>. Viitattu 6.3.2023.

OECD (2016). Multilateral Convention to Implement Tax Treaty Related Measures to Prevent Base Erosion and Profit Shifting. Luettavissa: <https://www.oecd.org/tax/treaties/multilateral-convention-to-implement-tax-treaty-related-measures-to-prevent-BEPS.pdf>. Viitattu 21.2.2023.

OECD:n malliverosopimus. OECD (2019). Model Tax Convention on Income and on Capital 2017 (Full version). OECD Publishing. Luettavissa: https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/model-tax-convention-on-income-and-on-capital-2017-full-version_g2g972ee-en#page4. Viitattu 21.02.2023.

OECD (2013). Addressing Base Erosion and Profit Shifting. Luettavissa: <https://www.oecd.org/tax/addressing-base-erosion-and-profit-shifting-9789264192744-en.htm>. Viitattu 29.3.2023.

Scherleitner, Moritz (2022). The ECJ's Decision in A SCPI (C-342/20) – A Missing Piece of One Puzzle and a New Piece of Another? EUROPEAN TAXATION, 62(10), s. 443–450.

Luettavissa: <https://www.ibfd.org/shop/journal/finlandeuropean-unionecjs-decision-sdpi-c-34220-missing-piece-one-puzzle-and-new>. Viitattu 29.3.2023.

Scherleitner lausunto. Scherleitner, Moritz: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. Luettavissa: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/f10d285c-a00b-4cc9-be4b-71be457c3fc0/c043f3dc-262b-45fc-a217-10bdc33eba7d/LAUSUNTO_20220831074204.PDF. Viitattu 14.4.2023.

Suomen Asianajajaliiton lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. Luettavissa: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/f10d285c-a00b-4cc9-be4b-71be457c3fc0/0dac2711-9063-4ef9-ac80-be791c7727d6/LAUSUNTO_20220909105725.PDF. Viitattu 31.3.2023.

Valtioneuvoston verkkosivu: Marinin hallitus, Hallitusohjelma. Luettavissa: <https://valtioneuvosto.fi/marinin-hallitus/hallitusohjelma/verotus-muuttavassa-maailmassa> Viitattu 31.3.2023. Viitattu 31.2.2023.

Verohallinto 2023a. Verohallinto (2023). Voimassa olevat verosopimukset. Luettavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49062/voimassa_olevat_verosopimukse/. Viitattu 6.3.2023.

Verohallinto 2023b. Verohallinto (2023). Rajoitetusti verovelvollisen ulkomaisen yhteisön tuloverotus Suomessa – Liiketulo ja Suomesta saadut tulot. Diaarinumero VH/5613/00.01.00/2022. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47806/rajoitetusti-verovelvollisen-ulkomaisen-yhteison-tuloverotus-suomessa--liiketulo-ja-muut-suomesta-saadut-tulot3/>. Viitattu 26.3.2023.

Verohallinto 2023c. Verohallinto (2023). Yhteisön yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus. Diaarinumero VH/990/00.01.00/2023. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/95551/yhteison-yleinen-ja-rajoitettu-verovelvollisuus3/>. Viitattu 15.4.2023.

Verohallinto 2023d. Verohallinto (2023). Menojen vähennyskelpoisuus kansainvälisissä tilanteissa. Diaarinumero VH/6568/00.01.00/2022. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/71691/menojen-vahennyskelpoisuus-kansainvalisissa-tilanteissa/>. Viitattu 6.5.2023.

- Verohallinto 2022a.* Verohallinto (2022). Rajoitetusti verovelvollisen osingot, korot ja rojaltit. Diaarinumero VH/5004/00.01.00/2021. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49133/rajoitetusti-verovelvollisen-osingot-korot-ja-rojaltit2/>. Viitattu 14.3.2023.
- Verohallinto 2022b.* Verohallinto (2022). Sijoitusrahastojen verotuksesta ja TVL 20 a §:n sääntely. Diaarinumero: VH/6514/00.01.00/2022. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/80594/sijoitusrahastojen-verotuksesta-ja-tvl-20-a-n-saantely3/#3.2-rajoitetusti-verovelvollisen-verotus>. Viitattu 27.3.2023.
- Verohallinto 2022c.* Verohallinto (2022). Lähdeveron periminen osingosta, korosta ja rojaltista sekä suorituksen maksajan velvollisuudet. Diaarinumero VH/3437/00.01.00/2021. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/108027/1%c3%a4hdeveron-periminen-osingosta-korosta-ja-rojaltista-sek%c3%a4-suorituksen-maksajan-velvollisuudet/>. Viitattu 26.3.2023.
- Verohallinto (2021). Vahvistettujen tappioiden vähentäminen – osakeyhtiö ja osuuskunta. Luettavissa: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtiö-ja-osuuskunta/vahvistettujen-tappioiden-vahentaminen/>. Viitattu 16.4.2023.
- Verohallinto 2019a.* Verohallinto (2019). Laki ulkomaisten väliyhteisöjen osakkaiden verotuksesta, valkoinen lista. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/72753/laki-ulkomaisten-v%C3%A4liyhteis%C3%B6jen-osakkaiden-verotuksesta-valkoinen-lista/>. Viitattu 6.3.2023.
- Verohallinnon taulukko.* Verohallinto. Suomesta ulkomaille maksettavien mm. osinkojen lähdeveroprosentit 2023. Luettavissa: <https://www.vero.fi/globalassets/episerver-forms/1%C3%A4hdeveroprosentit-2023.pdf>. Viitattu 14.3.2023.
- Veronmaksajain Keskusliitto ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta. Luettavissa: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/f10d285c-a00b-4cc9-be4b-71be457c3fc0/40dd4f03-e5c8-487e-9cd1-53865f446a13/LAUSUNTO_20220907092431.PDF. Viitattu 31.3.2023.

Oikeustapaukset

KVL 23/2017

KVL 57/2017

KVL 60/2017

KVL 44/2016

KVL 13/2015

KVL 8/2013

KVL 14/2013

KVL 2012/2

KVL 72/2009

KVL 1998/121

KVL 40/1997

KVL 195/1997

Helsingin HAO 9.7.2020 T 20/1327/3

KHO 2022:138

KHO 2022:139

KHO 2016:77

KHO 2015:9

KHO 2013:101

KHO 2013:195

KHO 2010:15

KHO 2004:116

KHO 2002:34

KHO 2001:11

KHO 1999:34

EUT C-342/20 A SCPI

EUT C-135/17 X GmbH

EUT C-156/17 Köln-Aktienfonds Deka

EUT C-641/17 College Pension Plan of British Columbia

EUT C-480/16 Fidelity Funds

EUT C-190/12 Emerging Markets Series of DFA Investment Trust Company

EUT C-338/11 – C-347/11 Santander Asset Management

EUT C-39/10 Komissio v. Viro

EUT C-342/10 Komissio v. Suomen tasavalta

EUT C-157/07 Krankenhaus Ruhesitz am Wannsee-Seniorenheimstatt

EUT C-303/07 Aberdeen

EUT C-318/05 komissio v. Saksa

EUT C-379/05 Amurta

EUT C-265/04 Bouanich

EUT C-446/03 Marks & Spencer

EUT C-35/98 Verkooijen

EUT C-358/98 Komissio v. Italia

EUT C-478/98 Komissio v Belgia

EUT C-279/93 Schumacker

EUT C-204/90 Bachmann