



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Laura Halminen

Varainsiirtoverokanta ja -peruste arvopapereiden luovutuksissa

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Talousoikeuden pro gradu -tutkielma
Kauppatieteiden maisteriohjelma

Vaasa 2024

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Laura Halminen		
Tutkielman nimi:	Varainsiirtoverokanta ja -peruste arvopapereiden luovutuksissa		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Talousoikeus		
Työn ohjaaja:	Kalle Määttä		
Valmistumisvuosi:	2024	Sivumäärä:	75

TIIVISTELMÄ:

Tässä tutkielmassa tarkastelen arvopapereiden luovutuksiin liittyviä varainsiirtoveron perusteita. Erityisesti keskityn varainsiirtoverolain (VSVL, 931/1996) kolmannen luvun soveltamiseen arvopapereiden luovutuksissa. Tarkoituksena on tarkastella siis varainsiirtoverolain mukaista arvopaperin määritelmää sekä miten varainsiirtoveron peruste määräytyy arvopapereiden luovutuksissa. Lisäksi tutkielmassa perehdytään hallituksen esitykseen eduskunnalle laeiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta (40/2023) muutettuihin varainsiirtoveron perusteisiin.

Tutkielman tavoitteena on selvittää, miten varainsiirtovero määräytyy arvopapereiden luovutuksissa. Tutkielmassa on selvitetty varainsiirtoveron perustetta, kun luovutuksen kohteena on osakeyhtiön osake tai asunto- tai kiinteistöyhtiön osake. Lisäksi tutkielmassa on selvitetty, että miten varainsiirtovero määräytyy, kun arvopaperin luovutus liittyy yhtiön jakautumiseen, liike-toimintasiirtoon tai kun kyseessä on arvopaperikauppa.

Tutkielmassa on sivuttu myös leimaverolakia (662/1943), sillä osa leimaverolain säännöksistä on siirretty muuttumattomina varainsiirtoverolakiin. Varainsiirtoverolakia tulkittaessa on otettava huomioon sen itseverotusluonne. Pääsääntöisesti luovutuksensaaja on verovelvollinen ja velvollisen on suoritettava kahden prosentin varainsiirtovero kiinteistön tai tiettyjen arvopapereiden vastikkeellisesta saannosta. Varainsiirtoverotuksessa voidaan käyttää myös käännettyä verovelvollisuutta.

Yleensä varainsiirtoveron perusteena käytetään luovutuksen kohteen käypää arvoa, kuitenkin perusteeseen voidaan katsoa tietyin edellytyksin myös sellainen suoritusvelvoite, joka tulee luovuttajan hyväksi joko suoraan tai välillisesti. Tällainen suoritusvelvoite on esimerkiksi asunto-osakkeelle jyvitetty yhtiölainaosuus tai osakaslainasaatava, joka tulee joko luovuttajan tai luovuttajan kanssa etuyhteydessä olevan hyväksi.

Tutkielman alussa tarkastellaan yleisesti varainsiirtoveron laskentaperustetta ja varainsiirtoverotukseen vaikuttavia oikeusperiaatteita. Kolmannessa luvussa käsitellään varainsiirtoverovelvollisuutta sekä varainsiirtoverolain 20 §:n tarkoittamaa suoritusta ja suoritusvelvoitetta. Neljännessä luvussa tarkastelen varainsiirtoverolain mukaista arvopaperin määritelmää, sekä arvopaperin luovutuksissa käytettyä varainsiirtoverokantaa sekä varainsiirtoveron perustetta. Lisäksi neljännessä käsitellään varainsiirtoverosta vapaita luovutuksia sekä kansainvälisiä tilanteita varainsiirtoverotuksen näkökulmasta. Viidennessä luvussa käsitellään asunto-osakkeiden varainsiirtoveron perusteita valmiiden ja uudiskohteiden osalta.

AVAINSANAT: varainsiirtovero, arvopaperi, suoritusvelvoite, asunto-osake, yhtiöittäminen

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Tutkimuksen kohde	6
1.2	Tutkimusmetodi ja tutkimuksen kannalta relevantit oikeuslähteet	8
2	Varainsiirtoveron laskentaperuste	10
2.1	Varainsiirtoverotuksesta yleisesti	10
2.1.1	Varainsiirtoveroa edeltänyt leimavero	11
2.1.2	Nykytilanne	13
2.2	Varainsiirtoverolain tulkinnasta	14
2.3	Varainsiirtoveron erityiset piirteet	16
2.4	Varainsiirtoverovelvollisuus	19
2.5	Veron suoritusajankohta	21
3	Arvopapereiden varainsiirtoveroperuste ja kanta	22
3.1	Arvopapereiden varainsiirtoveroperuste	22
3.2	Muu vastike ja suoritusvelvoite	23
3.2.1	VSVL 20.1 §:n tarkoittama suoritusvelvoite	24
3.2.2	VSVL 20.1 § ja lain sanamuoto	26
4	Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksissa	29
4.1	Arvopapereita koskeva sääntely varainsiirtoverolaissa	29
4.2	Arvopaperin määritelmä	30
4.3	Lainasaaminen varainsiirtoveron perusteena	34
4.4	Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verovapaus	38
4.4.1	Poikkeukset pörssiosakkeiden verovapaudesta	40
4.5	Eräiden yritysjärjestelytilanteiden varainsiirtoveron perusteet	46
4.5.1	Liiketoimintasiirto	47
4.5.2	Liiketoimintasiirron määräaikainen verovapaus sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä	48
4.5.3	Jakautuminen	50
4.6	Rajat ylittävät tilanteet	52

4.6.1	Arvopaperin luovutus ulkomaalaiselle	53
4.6.2	VSVL 18 §:n tarkoittama ulkomainen arvopaperi	56
5	Asunto-osakkeiden luovutusten erityiset veron perusteet	59
5.1	Yleisesti	59
5.2	Yhtiölainasta ja sen käsitteestä	59
5.3	VSVL 20.4 §:n soveltaminen	61
5.3.1	Yhtiölainan osuuden jyvitys osakkeelle	62
5.3.2	Yhtiölainan poismaksuoikeus	63
5.4	Yhtiölainaosuus vastikkeettomissa saannoissa	66
5.5	Asunto-osakkeen luovutus rakentamisaikana	67
5.5.1	Rakentamisajan määritelmä	69
5.5.2	Veron perusteeseen luettavat lainat VSVL 20.5 §:n perusteella	71
5.5.3	Veron suoritusajankohta	71
5.5.4	Siirtosopimuksella tehdyt luovutukset	72
5.6	Luovutuksen yhteydessä tarjottavat alennukset ja kylkiäiset	74
6	Johtopäätökset	76
	Lähteet	79

Lyhenneluettelo

AML Arvopaperimarkkinalaki (746/2012)
AsKL Asuntokauppalaki (843/1994)
EY Euroopan yhteisö
EVL Laki elinkeinotulon verottamisesta (360/1968)
HE Hallituksen esitys
MRL maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
OYL Osakeyhtiölaki (624/2006)
Sote Sosiaali- ja terveydenhuolto
VaVM Valtiovarainkunnanvaliokunnan mietintö
VSVL Varainsiirtoverolaki (931/1996)

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen kohde

Tässä tutkielmassa tarkastelen arvopapereiden luovutuksiin liittyviä varainsiirtoveron perusteita. Erityisesti keskityn varainsiirtoverolain (VSVL, 931/1996) kolmannen luvun soveltamiseen arvopapereiden luovutuksissa. Tarkoituksena on tarkastella siis varainsiirtoverolain mukaista arvopaperin määritelmää sekä miten varainsiirtoveron peruste määräytyy arvopapereiden luovutuksissa. Lisäksi tutkielmassa tarkastellaan hallituksen esityksen 40/2023 vp tuomia muutoksia kolmannen luvun soveltamiseen sekä liiketoimintasiirron verovapautta. Tutkielman tavoitteena on selvittää, miten varainsiirtovero määräytyy arvopapereiden luovutuksissa. Tutkielmassa on selvitetty varainsiirtoveron perustetta, kun luovutuksen kohteena on osakeyhtiön osake tai asunto- tai kiinteistöyhtiön osake. Lisäksi tutkielmassa on selvitetty, että miten varainsiirtovero määräytyy, kun arvopaperin luovutus liittyy yhtiön jakautumiseen, liiketoimintasiirtoon tai kun kyseessä on arvopaperikauppa.

Tutkielman alussa tarkastellaan yleisesti varainsiirtoveron laskentaperustetta ja varainsiirtoverotukseen vaikuttavia oikeusperiaatteita. Kolmannessa luvussa käsitellään varainsiirtoverovelvollisuutta sekä varainsiirtoverolain 20 §:n tarkoittamaa suoritusta ja suoritusveloitetta. Neljännessä luvussa tarkastelen varainsiirtoverolain mukaista arvopaperin määritelmää, arvopaperin luovutuksissa käytettyä varainsiirtoverokantaa ja varainsiirtoveron perustetta, sekä varainsiirtoveron perustetta jakautumisissa sekä liiketoimintasiirroissa. Lisäksi neljännessä luvussa käsitellään varainsiirtoverosta vapaita luovutuksia sekä kansainvälisiä tilanteita varainsiirtoverotuksen näkökulmasta. Viidennessä luvussa käsitellään asunto-osakkeiden varainsiirtoveron perusteita valmiiden ja uudiskohteiden osalta.

Varainsiirtoverolakiin on tehty muutoksia, joista viimeisin koskee muun muassa varainsiirtoverokantaa sekä ensiasunnon verovapauden poistoa. Arvopapereiden

varainsiirtoverokantaa laskettiin ja ensiostajan verovapaus poistettiin hallituksen esityksellä 64/2023 vp. Ennen uudistusta arvopaperin varainsiirtoverokanta riippui siitä, mikälaisesta arvopaperista oli kyse. Nykyään kaikista varainsiirtoveron alaisista arvopapereiden luovutuksista verokanta on 1,5 prosenttia. Hallituksen esityksessä uudistusta on perusteltu heikon suhdannetilanteen lievittämisellä, asunto-osakkeiden heikon kysynnän nostamisella sekä asuntokannan tehokkaammalla käytöllä.¹ Lisäksi saman vuonna esitettiin myös toinen hallituksen esitys 40/2023 vp, jolla laajennettiin veropohjaa koskemaan myös arvopapereiden luovutuksiin liittyviä samassa yhteydessä luovutettavia osakaslainasaatavia ja kavennettiin veropohjaa liiketoimintasiirrossa siirrettävien arvopapereiden ja kiinteistöjen osalta. Samassa hallituksen esityksessä esiteltiin myös käännettyä verovelvollisuutta tilanteissa, joissa voitonjako osakkeenomistajille tapahtuu in natura, esimerkiksi arvopapereiden muodossa.²

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta 125/2012 vp laajennettiin veropohjaa siten, että veropohjaan lisättiin asunto-osakkeiden yhtiölainaosuus, jolloin vero laskettaisiin osakkeen velattomasta hinnasta. Esityksen mukaan veropohja oli kaventunut viime vuosikymmeninä. Taustalla oli myös se, että yhtiölainojen osuus asunto-osakeyhtiöissä oli kasvanut, jolloin varainsiirtoveron tuottama kassavirta oli pienentynyt. Muutoinkin laajentamista perusteltiin fiskaalisilla syillä.³ Valtiovarainvaliokunnan mietinnön (VaVM) mukaan esityksen ehdottama muutos yhtenäistäisi veropohjaa, kaventaisi erotusta kiinteistöverotukseen sekä estäisi veronkiertoa, minkä vuoksi muutos olisi perustelua, vaikka se sisältäisikin tulkinnanvaraisuuksia⁴. Näitä edellä mainittuja muutoksia on tarkoitus tarkastella tässä tutkielmassa.

¹ HE 63/2023 vp, s. 8

² HE 40/2023 vp, s.7

³ HE 125/2012 vp, s. 7–10

⁴ Valtiovarainkunnanvaliokunnan mietintö, 2012, s. 3

1.2 Tutkimusmetodi ja tutkimuksen kannalta relevantit oikeuslähteet

Tämä tutkielma on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen tutkimus. Oikeusdogmaattisella tutkimuksella on kaksi eri tehtävää; nykyisen oikeustilan selvittäminen ja oikeuden systematisointi⁵. Tässä tutkielmassa erityisesti keskityn oikeusdogmaattisen tutkimuksen mukaisesti selvittämään nykyisen oikeustilan voimassaoloa.

Verolain tulkinnassa on huomioitava korostetun laillisuuden periaate, minkä vuoksi ensisijainen oikeuslähde on lain sanamuoto, eli tässä tutkielmassa varainsiirtoverolaki.⁶ Varainsiirtoverolaki on tulkinnanvaravarainen laki ja oikeuskäytännössä mainitaankin usein lain esityöt sekä varainsiirtoveroa edeltäneen leimaveron aikainen oikeustila⁷. Tässä tutkielmassa ja varainsiirtoverolain tulkinnassa korostuvat erityisesti lain esityöt, kuten hallituksen esitykset sekä Verohallinnon ohjeet.

Oikeuslähteet ovat jaettavissa etusijajärjestykseen niiden velvoittavuuden mukaan ja onkin huomioitava, että lain esityöt ovat heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ja Verohallinnon ohjeet ovat sallittuja oikeuslähteitä⁸. Lain esitöiden tarkoituksena on avata verolain abstraktia normia siten, että veroviranomaisten sekä -velvollisten olisi helpompi soveltaa normia⁹. Verohallinnon ohjeet sitovat tosiasiallisesti Verohallinnon päätöksentekoa, mutta ne eivät ole muodollisesti sitovia. Ohjeiden sitovuudesta mainitaan myös Verohallinnon yhtenäistämisohteessa, jonka mukaan ohjeet on tarkoitettu säännösten tulkinnan tueksi, ja yksittäisen verotuspäätöksen kohdalla ensisijainen verotuksen peruste on verovelvollisen selvitys.¹⁰ Siten ensisijaisena oikeuslähteenä tässä tutkielmassa käytetään varainsiirtoverolakia. Lisäksi oikeuskäytännön merkitystä verolakien tulkinnassa ei voida jättää

⁵ Myrsky & Svensk 2016, s. 16

⁶ Järvenoja 2013, s. 181

⁷ esimerkiksi KHO 2019:121, jossa tulkittiin hallituksen esitystä 121/2012 vp

⁸ Määttä 2014, s. 14, 21

⁹ Määttä, 2021, s. 308

¹⁰ Nykänen, 2020, s. 623

huomiomatta, sillä verolainsäädäntö muuttuu verrattain nopeasti¹¹. Tämän vuoksi voidaan sanoa, että vero-oikeudessa oikeuskäytäntö ja lainsäädäntö käyvät jatkuvaa vuorovaikutusta keskenään.

Ensisijainen oikeuslähde tässä tutkielmassa on varainsiirtoverolain sanamuoto, korostetun verolain tulkintaperiaatteen mukaisesti. Toissijaisina lähteinä käytetään varainsiirtoverolain esitöitä, esimerkiksi hallituksen esityksiä ja Verohallinnon ohjeita, sekä oikeuskirjallisuutta. Lisäksi tutkielmassa huomioidaan varainsiirtoverotuksen kannalta relevantti oikeuskäytäntö ja oikeuskäytäntöjen ratkaisujen vaikutukset varainsiirtoverolain tulkintaan.

¹¹ Määttä 2014, s.11

2 Varainsiirtoveron laskentaperuste

2.1 Varainsiirtoverotuksesta yleisesti

Varainsiirtovero on transaktiovero, joka on sidottu omistajanvaihdoksiin, eikä sillä ole tarkoitus vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen. Varainsiirtoveroa voi kuvailla myös muuttoveroksi, sillä suurin osa varainsiirtoveron tuotosta tulee kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden luovutuksista.¹² Verokanta on pidetty matalana, jotta sen verorasitus pysyisi matalana eikä se vaikuttaisi merkittävästi ostokäyttäytymiseen. Kuitenkin vuonna 2013 varainsiirtoveron perusteeseen tuotiin asunto- ja kiinteistöyhtiöitä rasittava yhtiölainausuus eli osakkeen velaton hinta, joka saattaa erityisesti uudiskohteissa olla moninkertainen verrattuna kauppahintaan.

Varainsiirtoverolain 1 §:n mukaan varainsiirtoveroa on suoritettava kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Varainsiirtovero suoritetaan valtiolle. Varainsiirtovero koskee vain vastikkeellisia saantoja, esimerkiksi vastikkeettomista perhe- ja perintöoikeudellisista taikka lahjaverolain alaisista saannoista ei suoriteta varainsiirtoveroa.¹³ Veron määrä vaihtelee luovutushinnan ja -kohteen mukaan. Kiinteistöistä veroa on maksettava kolme prosenttia ja arvopapereista 1,5 prosenttia.¹⁴ VSVL 15.1 §:n mukaan arvopapereiden luovutuksissa luovutuksensaaja on verovelvollinen. Joissakin tapauksissa myös luovuttaja voi tulla varainsiirtoverovelvolliseksi, esimerkiksi silloin, jos luovutuksensaajana on ulkomainen yhteisö tai henkilö, joka ei ole verovelvollinen Suomessa¹⁵.

Varainsiirtoveron tarkoitus on selkeästi fiskaalinen, tarkoituksena ei ole esimerkiksi tasata tuloeroja, vaan kerätä verotuloja valtiolle. Varainsiirtoveron tuoma tuotto valtiolle vaihtelee vuosittain muun muassa asunto- ja kiinteistömarkkinoiden

¹² Torckel 2020a, s. 427

¹³ Torckel 2020a, s. 416

¹⁴ Varainsiirtoverolaki (29.11.1996/931), 6 ja 20 §

¹⁵ Torckel 2020a, s. 127

suhdannevaihtelujen mukana.¹⁶ Esimerkiksi vuonna 2020 varainsiirtoverokertymä oli 822 miljoonaa euroa¹⁷. 12.10.2023 alkaen varainsiirtoverokantaa alennettiin, joten nykyinen suhdannetilanne sekä hallituksen esityksessä mainitut muutokset huomioiden vuoden 2024 varainsiirtoverokertymän on arvioitu vähenevän noin 70 miljoonaa euroa vuoden 2023 646 miljoonan euron varainsiirtoverokertymän perusteella. Arvioinnissa on otettu huomioon muun muassa korkotasojen nousu, hiipunut asuntomarkkinoiden vaihdanta sekä ensiasunnon verovapauden poisto.¹⁸

Varainsiirtoveron veropohja on laaja ja verokanta matala välillä 1,5–3 prosenttia riippuen luovutuksen kohteesta. Matalalla verokannalla on varmistettu se, että verotus ei vaikuttaisi luovutus- tai ostopäätöksiin.¹⁹ Siten varainsiirtoverokannan muutoksilla voidaan vastata suhdanteiden muodostamiin valtiontalouden tilanteisiin. Varainsiirtoverolain muuttamista koskevan hallituksen esityksen 125/2012 vp yhtenä muutosehdotuksena oli vahvistaa valtiontaloutta korottamalla varainsiirtoveroprosenttia asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden osalta 1,6 prosentista kahteen prosenttiin ja lisäämällä osakkeen yhtiölainaosuus verotuspohjaan²⁰. Kuitenkin hallituksen esityksessä 64/2023 vp varainsiirtoverokanta laskettiin 1,5 prosenttiin arvopapereiden osalta sekä kiinteistöjen osalta kolmeen prosenttiin.

2.1.1 Varainsiirtoveroa edeltänyt leimavero

Aiemmin varainsiirtoverosta käytettiin nimitystä siirtoleimavero. Leimavero syntyi 1600-luvulla Hollannissa, josta se rantautui Ruotsi-Suomeen 1660-luvulla. Leimaveroa oli maksettava niistä transaktioista, jotka vaativat vielä viranomaisen merkinnän ollakseen päteviä. Tarkoituksena siis oli, että oikeudellisesti merkittävät asiakirjat olisi laadittava

¹⁶ Torkkel 2020a, s. 20

¹⁷ Suomen virallinen tilasto (SVT) 2021

¹⁸ HE 64/2023 vp, s.10

¹⁹ Torkkel 2020a, s. 23 ja s. 420–422

²⁰ HE 125/2012 vp, s. 1

erityiselle leimatulle paperille tai muutoin asiakirja olisi mitätön. Näin leimaveroa pystyttiin keräämään papereiden myynneistä kertyneistä maksuista. Lähes kaikki oikeudelliset asiakirjat, kuten testamentit ja luovutuskirjat, olivat tämän sääntelyn piirissä. Leimapaperista peritty maksu oli vähäinen ja vero-objekteja oli useita, jolloin veroa ei nähty rasittavana, mutta kuitenkin kohensi valtion taloudellista asemaa.²¹

1660-luvulla leimaveron otettiin Suomessa käyttöön. Suomessa ensimmäinen leimavero- tai leimastuntalaki säädettiin vuonna 1918. Leimaverolaki voitiin systematisoida neljään eri aineelliseen säännökseen, joista yksi oli varainsiirtovero, se käsitti muun muassa kaupakirjan ja osakekirjan perusteella maksettavan veron, eli siirtoleimaveron. Muita säännöksiä olivat erikoismaksut, kuten viranomaisten toimituskirjoista suoritettava maksu, kulutusverot ja tuottoverot. Vuosien 1966–1990 välillä leimaverolainsäädäntöön tehtyjen useiden muutosten ja uusimisehdotusten aikana huomattiin leimaveropohjan käyneen laajaksi ja hajanaiseksi. Tästä syntyi useita uusimisvalmisteluita mistä päädyttiin tekemään leimaverolainsäädännölle kokonaisuudistus 1990-luvulla.²²

90-luvun uudistuksen yhteydessä valtiovarainministeriö perusti varainsiirtoverotuksen uudistamisryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistustarpeita, sekä valmistella luonnos hallituksen esityksestä leimaverolain muuttamisesta. Työryhmä päätyi ehdotukseen, jossa leimaverolaki korvattaisiin uudella varainsiirtoverolailla, ja jonka säännöksillä korvattaisiin muun muassa leimaverolainsäädännön osakkeiden siirtoleimaveron koskevat säännökset. Tämän pohjalta säädettiin varainsiirtoverolaki (932/1996), joka astui voimaan 1.1.1997.²³

Hallituksen esityksessä eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaveron uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi (HE 121/1996) mainittujen uudistusten pohjana olivat rakenteelliset syyt, sillä uusin leimaverolaki oli alun perin vuodelta 1943. Kyseisessä

²¹ Puronen 2000, s. 23-24

²² Torkkel 2020a, s. 30-36

²³ Torkkel 2020a, s. 38-40

hallituksen esityksessä ehdotettiin säädettäväksi varainsiirtoverolaki, jolla korvattaisiin leimaverolaki. Esityksessä keskityttiin erityisesti siirtoleimaverotuksen ajanmukaistamiseen, varainsiirto- ja lahjaverotuksen selkeämpään eriyttämiseen, verovelvollisuuden kohdistumisen selkeyttämiseen, menettely ja muutoksenhakusäännösten modernisointiin sekä omaisuuden siirtoleimaverotuksen neutraalisuuden lisäämiseen.²⁴

2.1.2 Nykytilanne

Viime aikoina varainsiirtoverolaki on ollut muutosten kohteena. Muutoksia on perusteltu heikon suhdannetilanteen lisäksi neutraalisuustavoitteilla. Lisäksi Petteri Orpon hallitusohjelmassa on mainittu varainsiirtoveron poisto taikka sen alentaminen²⁵. Varainsiirtoverokantoja on yhtenäistetty ja alennettu aiemmasta. Verokantojen alentamista ja yhtenäistämistä on perusteltu verotuksen neutraalisuustavoitteilla. Voidaankin katsoa, että hallituksen esitys 64/2023 vp mainitut muutokset on laadittu piristämään asunto- ja kiinteistömarkkinoiden vaihdantaa. Lisäksi hallituksen esityksessä mainittujen verokantojen alentamista on perusteltu arvopapereiden verokantojen yhtenäistämisellä sekä pyrki- myksenä vähentää eriytettyihin verokantoihin liittyviä tulkintakysymyksiä.²⁶

Vuoden 2023 aikana on hyväksytty kaksi varainsiirtoverolakia koskevaa hallituksen esitystä. Hallituksen esitys 64/2023 vp koskee varainsiirtoverokantojen alentamista ja HE 40/2023 vp koskee muun muassa liiketoimintasiirron varainsiirtoverovapautta, arvopaperin määritelmää sekä käännettyä verovelvollisuutta, kun kyseeseen tulee arvopapereilla suoritettu voitonjako. Lisäksi hallituksen esityksessä 40/2023 vp mainitaan, että tarkastelun kohteena on myös osakeyhtiölain mukaiset vähemmistöosakkeiden lunastusten varainsiirtoveron perusteet.²⁷

²⁴ HE 121/1996 s. 7-9

²⁵ Valtioneuvosto, 2023, s. 122

²⁶ HE 64/2023 vp, s. 9, 16

²⁷ HE 40/2023 vp, s. 17

Varainsiirtoveroprosenttia muutettiin hallituksen esityksellä 64/2023 vp. Hallituksen esityksessä varainsiirtoverokanta laskettiin kiinteistöjen osalta neljästä prosentista kolmeen prosenttiin sekä eriytetty verokanta kiinteistö- ja asunto-osakkeiden ja muiden arvopapereiden väliltä poistettiin ja samalla varainsiirtoverokanta laskettiin aiemmista kahdesta ja 1,6 prosentista 1,5 prosenttiin. Näitä uusia verokantoja sovelletaan 12.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutussopimuksiin. Lisäksi ensiasunnon ostajan verovapaus poistettiin siten, että 1.1.2024 ja sen jälkeen suoritetujen kauppojen osalta ensiasunnon ostajan oli maksettava varainsiirtovero. Hallituksen esityksessä esitettyjä muutoksia perusteltiin muun muassa sillä, että heikko suhdannetilanne on vaikuttanut heikentävästi asuntojen kysyntään sekä rakentamiseen. Erityisesti nykyinen suhdannetilanne on vaikuttanut uudiskohteiden kysyntään heikentävästi. Varainsiirtoveron katsottiin aiheuttavan hyvinvointitappiota, sen vaikuttaessa heikentävästi kiinteistöjen ja asuntojen kysyntään, jolloin kotitaloudet saattavat asua kooltaan tai sijainniltaan itselleen sopimattomissa asunnoissa, jolloin asuntokannan voidaan katsoa olevan tehottomassa käytössä.²⁸

2.2 Varainsiirtoverolain tulkinnasta

Vero-oikeudessa on erotettavissa kaksi erilaista tulkintänäkökulmaa; formalistis-siviilioikeudellinen ja realistis-taloudellinen tulkintänäkökulma. Formalistis-siviilioikeudellisen veronormin kohdalla ratkaisua etsitään siviilioikeudesta ja realististaloudellista veronormia tulkitaan itsenäisesti, normin verorasitusluonne ja sen aikaisen yhteiskunnan taloudelliset ilmiöt huomioiden. Veronormia ei ole mielekäästä tulkita vain toista tulkintatapaa käyttäen, sillä esimerkiksi vain formalistis-siviilioikeudellista tulkintatapaa käyttäessä rajoittaisi se normin tulkintaa tarkkarajaisesti, kun taas realistis-taloudellinen tulkintapa ottaa huomioon normin aseman yhteiskunnassa ja mahdollistaa joustavamman tulkinnan, jolloin lainsäädäntöä ei tarvitse muuttaa, kun toimintaympäristö eli yhteiskunta

²⁸ HE 64/2023 vp, s.8 ja s.18

muuttuu. Tästä voidaan päätellä, että varainsiirtoverolain itseverotus luonteen ja korostuneen legalismin vaatimuksen vuoksi varainsiirtoverolaissa pitäisi olla tarkkarajaisia normeja, verovelvollisen oikeusturvan takaamiseksi. Varainsiirtoverolain tulkinnassa onkin käytetty formalistis-siviilioikeudellista tulkintänäkökulmaa.

Verolainsäädännöstä löytyy tarkkarajaisen normien lisäksi myös joustavia normeja, jolloin normintulkinta ei onnistu vain toista tulkintatapaa käyttäen. Mitä joustavampi normi on niin sitä, enemmän siitä löytyy tulkinnanvaraisuutta. Eli tarkkarajaisuutta kuvaa normissa mainittu rahamäärä tai aika. Esimerkiksi VSVL 21 §:n tarkoittama kahden kuukauden määräaika edustaa tarkkarajaisuutta. Normeja on hankala lokeroida vain toiseen tulkintapaan, sillä vaikka normissa olisikin tarkkarajaisuuteen viittaava määre, se silti yleensä sisältää tulkinnanvaraisuutta.

Leimaverolain ajoista lähtien varainsiirtoverolain soveltamisessa ja tulkinnassa keskeisenä seikkana on ollut sen sidonnaisuus yksityisoikeuteen. Tämä johtuu varainsiirtoveron vahvasta sidonnaisuudesta yksityisoikeudellisiin oikeustoimiin, esimerkiksi asuntokauppalaisissa (AsKL, 843/1994) tarkoitetun käytetyn asunnon luovutus on yksityisoikeudellinen toimi. Myös 90-luvun varainsiirtoverotustyöryhmän mietinnössä, joka koski varainsiirtoverolain laatimista, tuotiin esille varainsiirtoverolain yksityisoikeuspainotteisuus. Mietinnössä pohdittiin sitä, että säädettäessä uutta lakia, joka vastaisi sen hetken oikeustilan vaatimuksia, pitäisikö irtaantua yksityisoikeudellisesta ajattelutavasta ja siirtyä enemmän kohti vero-oikeudellista näkökulmaa veropohjan yhtenäistämiseksi ja laajentamiseksi. Korkein hallinto-oikeus kommentoi työryhmän mietintöä ja mainitsi, että vero-oikeudellinen ajattelutapa olisi hankalaa, sillä leimaverovelvollisuuden realisoivat oikeustoimet on määritelty siviilioikeudessa, jonka vuoksi kokonaan irtautuminen yksityisoikeuspainotteisuudesta olisi vaikeaa.

Leimaverolaissa ei ollut viittausta muihin verolakeihin, eikä tulkinta-apua voinut saada muihin verolakeihin liittyvästä oikeuskäytännöstä tai verolakien tulkintaperiaatteista. Leimaveron tulkintakysymyksissä oli nojaututtava yksityisoikeuteen, esimerkiksi sen

määrittelemiin käsitteisiin. Varainsiirtoverolain tulkinta-apuna käytetään yleensä leimaverolakia, jonka takia voidaan katsoa, että nyt myös varainsiirtoverolain tulkinnassa nojaututaan vahvasti yksityisoikeuteen, vaikka viitteitä myös verolain mukaiseen tulkintaan on olemassa. Esimerkiksi tapauksessa KHO 1993:31 KHO otti kantaa kiinteistön käsitteeseen ja varainsiirtoverolain tulkinnassaan se kallistui taloudellisen näkökulman puolelle, jolloin merkitystä annettiin koneen käyttötarkoitukselle, eikä sen siviilioikeudelliselle käsitteelle. Tällainen tulkinta mukailee verolain tulkintaa.

Oikeuskäytännössä on irtauduttu yksityisoikeudellisesta aineisosa- ja tarpeisto-opista ja kallistuttu enemmän taloudelliseen näkökulmaan, esimerkiksi ratkaisussa KHO 1999:31 päädyttiin siihen, että merkittävää oli koneen käyttötarkoitus. Tapauksessa oli kyse siitä, että katsotaanko vesivoimalaitoksen tontilla sijaitsevat sähköntuotantoa palvelevat koneet ja laitteet varainsiirtoveron veropohjaan. Jos tapaus olisi ratkaistu yksityisoikeudellisesti olisi nämä katsottu varainsiirtoveron perusteeseen. KHO kuitenkin päätyi vero-oikeudelliseen tulkintaan, jolloin katsottiin, että merkitystä olisi koneen käyttötarkoituksella, eli jotta koneen voisi lukea veropohjaan olisi sen oltava kiinteä osa kiinteistöä ja palveltava sitä suoraan. Irtautumista yksityisoikeudellisesta ajattelutavasta näkyy muun muassa siinä, että varainsiirtoverovelvollisuus on eriytetty kirjaamisvelvollisuudesta. Kirjaamisviranomaista voidaan pitää asiantuntijana kiinteistöoikeuteen liittyvissä säännöksissä, kun taas vero-oikeuteen liittyvät tulkinnat ovat saattaneet jäädä pimentoon. Tämä myös osaltaan selittää leimaverotuksen tiivistä yksityisoikeudellista tulkintatapaa. Veron luonteen muuttuessa itseverotukseksi on myös tulkinta kallistunut enemmän vero-oikeuden puolelle, lisäksi verovelvolliselle helpompaa löytää vastaus kysymykseen verohallinnon ohjeista kuin kiinteistöoikeuden piiristä.

2.3 Varainsiirtoveron erityiset piirteet

VSVL 4.1 §:n ja 15.1 §:n mukaan verovelvollinen on luovutuksensaaja. Toisaalta joissakin tapauksissa voidaan soveltaa käännettyä verovelvollisuutta, jolloin verovelvolliseksi

katsotaan kiinteistön taikka arvopaperin luovuttaja²⁹. Varainsiirtoverotus perustuu itseverotusperiaatteelle, eli verovelvollisen on oma-aloitteisesti itse laskettava veron määrä ja maksettava se, sekä annettava veroilmoitus Verohallinnolle³⁰. Kuitenkin joissakin tapauksissa Vielä leimaverotuksen aikana vero suoritettiin joko viranomaisen määräyksestä (esimerkiksi lainhuutoleimavero), tai verovelvollisen omasta aloitteesta, kuten arvopapereiden luovutuksista.

Myös valtiovarainvaliokunta otti kantaa itseverotusluonteen seurauksista vuoden 2013 lakimuutosta koskevassa mietinnössään ja se toi erityisesti esille veron heijastusvaikutuksen seuraukset, jonka vuoksi erityistä huomiota pitäisi kiinnittää varainsiirtoverolain tulkintaan ja soveltamiskäytännön selkeyteen. Mietinnössään valiokunta pitikin välttämättömänä, että ennen kuin lakimuutos astuisi voimaan, Verohallinnon olisi julkaistava selkeät ohjeet veron määräytymisestä ja maksamisesta.³¹ Tämän tarkoituksena oli se, että jokainen pystyisi laskemaan sekä maksamaan veron oikean määräisenä.

Lisäksi mietinnössä tuotiin esille se, että varainsiirtoverotuksen heijastusvaikutuksensa vuoksi verovelvollisuus voi ulottua laajemmalle, esimerkiksi asunto-osakkeiden luovutuksissa verovelvolliseksi voidaan katsoa myös kiinteistönvälittäjä tai asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä. Heijastusvaikutus korostaa sen itseverotusluonteensa vuoksi lain tulkinnan ja soveltamisen selkeyden tarvetta.³² Heijastusvaikutuksen näkökulmasta merkitystä on sillä, että onko kyseessä niin sanotusti itsenäisesti tehdyt kaupat vai onko luovutus tehty välittäjän välityksellä. Esimerkiksi kun käytetty asunto myydään kiinteistönvälittäjän avulla, on välittäjä vastuussa siitä, että vero tulee maksetuksi luovutus sopimuksen tekohetkellä. Välittäjän on siis annettava Verohallinnolle varainsiirtoveroilmoitus luovutuksesta.³³

²⁹ HE 40/2023 vp, s. 19

³⁰ Råbinä, T., Myrsky, M. Myllymäki, J. 2017, s. 9–10

³¹ Torkkel 2020a, s. 67–69

³² Määttä & Torkkel 2022, s. 28–29

³³ Verohallinto, 2024, kohta 4.3.

Vero-oikeudessa legalismi kiteytyy siihen, että verosta on säädettävä lailla³⁴. Varainsiirtoverotuksessa legalismi korostuu erityisesti sen itseverotusluonteensa vuoksi. Tämän vuoksi laista on yritetty tehdä helposti ymmärrettävää ja kaavamaista, jotta verovelvollinen itse pystyy laskemaan ja suorittamaan veron oikean määräisenä sekä oikeaan aikaan. Vero-oikeuden korostuneen legalismin vuoksi varainsiirtoverolain ensisijaisena tulkintalähteenä on pidettävä sen sanamuotoa.³⁵ Kuitenkin veronormin tulkinnalta vaaditaan myös joustoa, sillä verolainsäädäntöä ei kyetä muuttamaan samassa tahdissa kuin sen soveltamisympäristö muuttuu³⁶.

Korostuneen legalismin vaatimuksensa vuoksi varainsiirtoverotuksen oikeuskäytännössä on otettu huomioon lain sanamuodon merkitys eikä lain tulkintaa voida ulottaa sen sanamuodon ulkopuolelle. Varainsiirtoverotuksen oikeuskäytännössä on korostettu lain sanamuodon merkitystä ja esimerkiksi tapauksessa KHO 2019:121, jossa käsiteltiin VSVL 20.1 §:n suoritusvelvoitteen käsitettä, otettiin esille se, että varainsiirtoverotuksen itseverotusluonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista ulottaa laintulkintaa sen sanamuodon ulkopuolelle.³⁷ KHO mainitsi myös, että hallituksen esityksessä (125/2012vp) mainitulle yksittäisille lausumalle ei voida antaa sellaista painoarvoa”, joka laajentaisi veron perustetta lain sanamuodon ulkopuolelle³⁸.

Vero-oikeudessa legalismin voi kiteyttää perustuslain 81.1 §:ään ja 121.3 §:ään, joiden mukaan verosta on säädettävä lailla. Perustuslain 81.1 §:n säätamisvaatimus on tuotu esille tapauksessa KHO 2009:27, jossa päädyttiin siihen, että verovelvollisuutta ei ollut syntynyt, sillä VSVL 15.1 §:n mukaista arvopaperin luovutusta ei ollut tapahtunut. Varainsiirtoverolain lisäksi oikeus otti perusteluidensa tueksi perustuslain 81.1 §:n. Ratkaisun KHO 2019:121 perusteluissa otettiin esille korostuneen legalismin vaatimus ja mainittiin, että ”lain sanamuodolla on olennainen merkitys lakia tulkittaessa”. Lisäksi ratkaisussa

³⁴ Torkkel 2019, s. 3; Perustuslaki (11.6.1999/731) 81.1 ja 121. 3 §

³⁵ Torkkel 2020a, s. 61

³⁶ Wikström, Ossa & Urpilainen 2015, s. 38

³⁷ Torkkel 2020a, s. 60

³⁸ KHO 2019:121

KHO 2019:64 mainittiin, että tulkintaa ei voida tehdä lain sanamuodon vastaisesti. Näissä tapauksissa vuosikirjaotsikon hakusanastoon lisättiin käsite ”lain sanamuoto”, jota ei ole aiemmin nostettu esille vuosikirjaotsikoiden hakusanastossa. Syytä lain sanamuodon nostolle hakusanaksi ei ole avattu, mutta tästä voidaan päätellä, että erityisesti varainsiirtoverotusta koskevassa oikeuskäytännössä lain sanamuodolla on suurta merkitystä normin tulkinnassa.³⁹

2.4 Varainsiirtoverovelvollisuus

Leimaverolaissa ei määritelty verovelvollisuudesta arvopaperisaantojen osalta, vaan verovelvollisuus oli sovittavissa luovutuksen osapuolten kesken⁴⁰. Varainsiirtoverolaissa verovelvollisuudesta säädetään arvopapereiden luovutusten osalta VSVL 15 § ja kiinteistöjen osalta 4 §:ssä. VSVL 15 § 1 momentin mukaan arvopaperin saajan on suoritettava varainsiirtoveroa ja 2 momentti laajentaa varainsiirtoverovelvollisuutta myös niihin tilanteisiin, joissa varainsiirtoveronalaisen omaisuuden vastikkeena käytetään myös varainsiirtoveronalaista omaisuutta, jolloin luovutuksen molempien osapuolten on suoritettava varainsiirtovero. Luovutuksensaajan verovelvollisuutta voidaan pitää niin sanottuna pääsääntönä.

Hallituksen esityksessä 40/2023 vp VSVL 15 §:ään lisättiin uusi momentti, joka koskee käännettyä varainsiirtoverovelvollisuutta niissä tilanteissa, joissa osakeyhtiö luovuttaa arvopapereita osana sen osakeyhtiölain 13 luvun 1.1.1 §:ssä tarkoitettuna varojenjakona. Varojenjaon tapahtuessa in natura varainsiirtoverovelvollinen on luovuttaja luovutuksensaajan sijasta. Tämä käännetty varainsiirtoverovelvollisuus tulee voimaan 1.1.2025 alkaen. Hallituksen esityksessä esitetyn ehdotuksen taustalla oli Verohallinto.

³⁹ Torckel 2020a, s. 60–61

⁴⁰ Torckel, 2020a, s.108

Verohallinnossa vuonna 2019 käyttöön otetussa järjestelmässä ei huomioitu erikseen arvopaperien muodossa tapahtuvaa osingonjakoa, mikä lisäsi Verohallinnon hallinnollista taakkaa.

Varainsiirtoverolaki sisältää myös säännöksiä varainsiirtoverosta vapautetuista yhteisöistä. VSVL 2 § sisältää säännöksen niistä yhteisöistä, jotka ovat vapautettu varainsiirtoverovelvollisuudesta. VSVL 2 §:n mukaan tällaisia yhteisöjä ovat valtio, valtion liikelaitokset, Kera Oy, Kansaneläkelaitos, Suomen Pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto, Teollisuuden yhteistyörahasto Oy sekä valtion vakuusrahasto. Hallituksen esityksessä 121/1996 vp, jossa säädettiin leimaverolain (662/1943) korvaava varainsiirtoverolaki (931/1996), on perusteltu lain kohdassa mainittujen yhteisöjen verosta vapauttamista, sillä että myös leimaverolaissa oli kyseinen säännös. Kuitenkin lain kohta tulee sovellettavaksi vain silloin, kun luovutuksensaajana on VSVL 2 §:ssä mainittu yhteisö, eli verovapaus ei tule sovellettavaksi silloin, kun luovuttajana on verovapaa yhteisö ja luovutuksensaajana muu taho. Lain kohta ei kuitenkaan vapauta yhteisöä velvollisuudesta periä varainsiirtoveroa VSVL 16:ssä tarkoitetuissa tilanteissa.⁴¹

Tietyin edellytyksin myös kunta on vapautettu varainsiirtoverosta. Kunnan verovapaudesta on säädetty muun muassa VSVL 10 §:ssä, jonka mukaan kunnan, kuntayhtymän, Ahvenanmaan maakunnan, seurakunnan sekä rekisteröidyn uskonnollisen yhdyskunnan ollessa luovutuksensaajana ei sen ole suoritettava varainsiirtoveroa. VSVL 12 §:ssä säädetään kunnan verovapaudesta sen käyttäessä etuosto-oikeuttaan. Hallituksen esityksessä 40/2023 vp varainsiirtoverovapautta laajennettiin väliaikaisesti koskemaan myös kuntayhtymien kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksia sosiaali- ja terveyshuollon uudistukseen (Sote-uudistus) liittyvissä yhtiöittämisissä⁴².

⁴¹ HE 121/1996 vp, s. 16

⁴² HE 40/2023 vp, s. 1

2.5 Veron suoritusajankohta

Varainsiirtoveron suoritusajankohdasta säädetään VSVL 21 §:ssä. VSVL 21 § 1 momentin mukaan varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. VSVL 21.3 § kuitenkin sisältää poikkeuksen 1 momentissa mainitusta pääsäännöstä. VSVL 21.3 §:n mukaan vero on suoritettava luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä, jos luovutuksen osapuolena on arvopaperikauppias, tai arvopaperikauppias toimii toisen osapuolen välittäjänä tai komissionsaajana. Lisäksi varainsiirtovero on suoritettava kiinteistöjen ja asunto- tai kiinteistöyhtiöiden osakkeiden osalta luovutussopimusten teon yhteydessä, jos luovutus tehdään kiinteistövälittäjän välityksin. VSVL 21.3 §:n 2 kohdan mukaan myös pakkohuutokaupalla tehdyissä luovutuksissa varainsiirtovero on suoritettava kaupanteon yhteydessä, jos luovutuksen kohteena on arvopaperi.

VSVL 21.2 §:n mukaan vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä, jos asunto- tai kiinteistöyhtiön osake luovutetaan sen rakentamisvaiheessa. Verohallinnon ohjeen mukaan omistusoikeus siirtyy, kun kohde on valmistunut. Riippuen rakentamisvaiheen kestosta varainsiirtovero voi tulla maksettavaksi esimerkiksi vasta vuoden päästä ensimmäisen kauppahintaerän maksamisesta. Kuitenkin jos perustajaurakoitsijalta osakkeen ostanut luovuttaa osakkeen edelleen seuraavalle niin sanottu siirtosopimuksella, on luovuttajan maksettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa tämän siirtosopimuksen tekohetkestä.⁴³ Tässä tutkielmassa siirtosopimuksen varainsiirtoverotuksen perusteita ja suoritusajankohtaa on käsitelty tarkemmin luvussa 5.2.

⁴³ Verohallinto, 2024b, kohta 4.6

3 Arvopapereiden varainsiirtoveroperuste ja kanta

3.1 Arvopapereiden varainsiirtoveroperuste

VSVL 15 § 3 momentin mukaan arvopapereiden luovutuksiin käytetään samoja perusteita kuin kiinteistöihin siltä osin mitä varainsiirtoverolain 4–6 §:ssä mainitaan. VSVL 4 § käsittelee kiinteistön luovutukseen liittyvää varainsiirtoveron kohdetta ja verovelvollisuutta. VSVL 4.3 §:n mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava vastikkeettomasta saannosta.

Lisäksi VSVL 4 § käsittelee yritysjärjestelyihin ja kuntien rakennejärjestelyihin liittyviä varainsiirtoveron perusteita. VSVL 4.5 § mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava tuloverolain mukaisissa toimintamuodon muutostilanteissa, joissa luonnollinen henkilö siirtää omaisuuttaan osakeyhtiöön. VSVL 4.6 §:ssä säännellään elinkeinoverolain 52 §:n mukaisissa yritysjärjestelytilanteissa tapahtuvista kiinteistöjen luovutusten varainsiirtoverottomuudesta. VSVL 4.6 §:n mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava siirrettävästä kiinteistöstä, jos sulautuminen taikka jakautuminen tehdään elinkeinoverolain 52 §:n säännösten mukaan sekä yhtiön toimintaa jatketaan yritysjärjestelyn jälkeen. Hallituksen esityksellä 247/2006 vp laajennettiin varainsiirtoverovapautta koskemaan myös osittaisjakautumista samoin edellytyksin kuin kokonaisjakautumista⁴⁴. Kuntien osalta lain kohdassa säännellään kiinteistöjen siirron varainsiirtoverovapaudesta kuntalain (410/2015) ja kuntarakennelain (1698/2009) tarkoittamissa järjestelytilanteissa. VSVL 15.3 §:n mukaisesti voidaan katsoa, että myöskään arvopaperin siirtymisestä yritysjärjestelyn taikka kuntajärjestelyn seurauksena ei ole maksettava varainsiirtoveroa.

VSVL 15.4 §:n mukaan osakkeenomistajan ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa uusista osakkeista, joita se saa VSVL 4.6 §:ssä viitatussa sulautumisessa tai jakautumisessa. Lainkohdan mukaan kuitenkin vastaanottavan yhtiön on suoritettava varainsiirtovero siltä

⁴⁴ HE 247/2006 vp, s. 9

osin, kuin sulautumis- tai jakautumisvastikkeena käytetään muuta omaisuutta kuin uuden yhtiön osakkeita. Luonnollisesti rahavastikkeesta ei ole maksettava varainsiirtoveroa.

3.2 Muu vastike ja suoritusvelvoite

VSVL 20 § 1 momentin mukaan osakkeiden luovutuksissa varainsiirtoveron määrä lasketaan arvopaperin kauppahinnasta, velattomasta hinnasta taikka muun vastikkeen arvosta. Muuna vastikkeena voidaan pitää esimerkiksi myyjän velan vastattavaksi ottamista tai sen maksamista kolmannelle taholle. Suoritteen tai suoritusvelvoitteen siviilioikeudellisella muodolla ei ole merkitystä vaan sen taloudellisella sisällöllä.⁴⁵ Toisin sanoen varainsiirtoverovelvollisuutta selvitetessä merkitystä ei ole sillä, että onko kyseessä kauppa, vaihto taikka muu omistajanvaihdossaanto, kunhan kyseessä on vastikkeellinen saanto. Jos kyseessä olisi vastikkeeton saanto, tulisi sovellettavaksi lahja- tai perintövelolain säännökset.⁴⁶

VSVL 20.2 §:n mukaan VSVL 4.4 §:n mukaisissa apporttisijoituksissa sekä saannoista, jotka perustuvat yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon taikka muuhun varojen jakoon luovutuksensaajan on maksettava vero luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta. Luovutettavan omaisuuden käypä arvo määräytyy omaisuuden luovutushetkellä. Kyseisessä 2 momentissa mainitaan vielä erikseen, että myös luovutettavaan omaisuuteen liittyvä VSVL 20.4 §:ssä mainittu yhtiölainan osuus katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen. 4 momentissa mainittu yhtiölainaosuus tulee yleensä kyseeseen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa.

Selkein tilanne varainsiirtoveroperusteen kannalta on silloin, kun kyseessä on kiinteistön kauppa ja kauppakirjasta käy ilmi kauppahinta, josta varainsiirtovero on laskettava ja

⁴⁵ Verohallinto, 2024, kohdat 6.1 ja 6.2

⁴⁶ Määttä & Torkkel 2022, s. 27

maksettava. Vaihtotilanteessa varainsiirtoveroa on suoritettava sellaisesta vastikkeesta, joka on varainsiirtoverolain mukaan veronalaista. Tällöin varainsiirtovero lasketaan vaihtokirjaan merkitystä vaihtoarvosta. Myös mahdollinen väliraha katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen. Lahjanluonteisessa kaupassa varainsiirtoveronalaista on kaupan vastikkeellinen osuus, josta luovutuksen- eli lahjansaajan on suoritettava varainsiirtoveroa vastikkeen arvosta, sekä mahdollisesta lahjansaajan velasta, kuten yhtiölainasta.⁴⁷ Varainsiirtoverolain tarkoittamaksi suoritteeksi katsotaan myös osituksen yhteydessä, kun vastikkeena on käytetty jaettavan omaisuuden ulkopuolella olevia varoja⁴⁸. VSVL 20.1 § mahdollistaa myös alihintaan maksetun kauppasumman käyttämisen varainsiirtoveron perusteena. Aiemmin leimaverolain aikaan alihintaisen kauppahinnan sijasta tuomioistuimiin arvioitiin varainsiirtoveron perusteen määrän.⁴⁹

3.2.1 VSVL 20.1 §:n tarkoittama suoritusvelvoite

Lisäksi VSVL 20.1 §:ssä säännellään suoritusvelvoitteesta osana varainsiirtoveron laskentaperustetta. Verohallinnon ohjeen mukaan suoritusvelvoitteella tarkoitetaan sitä, että luovutuksensaaja sitoutuu siihen, että suoritus luovuttajalle tapahtuu⁵⁰. Suoritusvelvoitteen käsite tulee pohdittavaksi, kun vero on laskettava VSVL 20.1 §:n toisen virkkeen tarkoittamasta ”muun vastikkeen arvosta”. Kyseisen momentin mukaan vastike, jonka luovutuksensaaja suorittaa joko suoraan tai välillisesti luovuttajan hyväksi, katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen. Esimerkiksi lahjanluontoisessa kaupassa vastikkeellinen osuus katsotaan VSVL 20.1 §:n tarkoittamaksi muun vastikkeen arvoksi.⁵¹

Välillisesti luovuttajan hyväksi tullut suorite tai suoritusvelvoite yleensä tarkoittaa sitä, että luovutuksensaaja on suorittanut vastikkeen kolmannelle osapuolelle ja tämä vastike

⁴⁷ Råbinä & Myllymäki 2016, s. 42–48

⁴⁸ Haapaniemi, M. 2023, s. 584

⁴⁹ Torkkel 2020a, s. 192–193

⁵⁰ Verohallinto, 2024, kohta 6.2

⁵¹ Torkkel 2020a, s. 193, 199

on luovutussopimuksen ehtona. Hallituksen esityksen 125/2012 vp mukaan luovuttajalla on oltava etuyhteys suhteessa kolmanteen tahoon. Tällainen etuyhteys voi syntyä määräysvallan perusteella, esimerkiksi samaan konserniin kuuluvien yritysten välille. Lisäksi hallituksen esityksessä mainitaan, että luovutussopimuksessa mainittu ehto ei automaattisesti tarkoita sitä, että kyseessä olisi varainsiirtoverolaissa tarkoitettu suoritusvelvoite, sillä sopimusvapauden laajuuden vuoksi kyseessä voi olla myös yritysjärjestelyihin liittyviä ehtoja, joita ei ole tarkoitettu käytettäväksi vastikkeena asunto-osakkeen luovutuksessa.⁵²

Hallituksen esityksessä 40/2023 vp varainsiirtoverolakia muutettiin siten, että myös luovutuksensaajan ostama lainasaatava luovutuksen yhteydessä katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen. Siten, jos arvopaperin luovutuksen yhteydessä luovutetaan lainasaatava, joka on luovuttajan tai sen etuyhteydessä olevan yhtiön hyväksi, on myös lainasaatavan määrästä maksettava 1,5 prosentin varainsiirtovero. Hallituksen esityksessä tätä varainsiirtoveron perusteen laajentamista perusteltiin aiemmassa hallituksen esityksessä (121/2012 vp) tarkoitettujen suorituksen ja suoritusvelvoitteen koskevien säännösten tavoitteiden saavuttamisella.⁵³

Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden luovutuksissa osakkeisiin kohdistuvan yhtiön velka katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen, jos velan vastattavaksi ottaminen tulee myyjän hyväksi, ja se perustuu luovutussopimuksen nimenomaiseen ehtoon. Kiinteistöyhtiöiden osalta varainsiirtoveroperusteeseen katsottaisiin myös yhtiölainaa laajemmin myös sellainen luovutettaviin osakkeisiin kohdistuva velka, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, vaikka asiasta ei olisi nimenomaista sopimusehtoa. Asunto-osakkeiden kohdalla varainsiirtovero suoritetaan siis osakkeen velattomasta hinnasta. Se, mikä osuus katsotaan tuohon velattomaan hintaan ja siten varainsiirtoveron perusteeseen, määritellään yhtiöjärjestyksessä. Kuitenkaan huomioon ei oteta niitä yhtiön velkoja, joita osakkaalla ei ole oikeutta tai velvollisuutta maksaa lainaosuutena tai

⁵² HE 125/2012 vp s. 10

⁵³ HE 40/2023 vp. s. 18-19

rahoitusvastikkeena yhtiölle, ja joita ei ole kohdistettu luovutuksen kohteena olevalle osakkeelle.⁵⁴

3.2.2 VSVL 20.1 § ja lain sanamuoto

Oikeuskäytännössä on katsottu, että varainsiirtovero perustuu sen itseverotusluonteeseen ja siten korostuneeseen legalismiin. Tämä korostaa varainsiirtoverolain sanamuodon merkitystä.⁵⁵ Oikeuskäytännössä, esimerkiksi tapauksissa KHO 2019:121 ja KHO 2019:122, on katsottu, että VSVL 20.1 §:ää ei tulisi tulkita sanamuotoaan laajempaan.

Tapauksessa KHO 2019:122 pohdittavaksi tuli, että voidaanko VSVL 20.1 §:n tarkoittamaksi muuksi vastikkeeksi katsoa ostajan vastattavaksi ottamiaan urakkasopimussuhteita, jotka olivat luovutussopimuksen ehtona. D Oy oli urakoitsijana sitoutunut siihen, että se suorittaa nyt myyntikohteena olevan uudiskohteen rakennustyöt. D Oy kuitenkin myi kohdeyhtiön koko osakekannan A Ky:lle ennen kuin rakennustyöt aloitettiin. A Ky ostessaan osakekannan samalla sitoutui se samalla maksavansa tulevat urakkaerät ja urakkasaatavat Pankki C:lle, joista D Oy oli vastuussa toisin sanoen A Ky otti D Oy:n velan vastattavakseen. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö katsoi valituksessaan KHO:lle, että nyt kyseessä olisi hallituksen esityksessä 125/2012 vp mainittu esimerkkitalanne, jossa myyjä saa ostajalta suorituksen kohdeyhtiöön sijoittamalleen vieraalle pääomalle, ja tällöin urakkasaatavat sisältyisivät varainsiirtoveron perusteeseen. Kuitenkin KHO katsoo, että hallituksen esityksessä mainituista esimerkeistä ilmenee, että varainsiirtoveroa ei olisi maksettava sellaisista kohdeyhtiön veloista, joissa velkasuhteen synty edellyttää toisen osapuolen myöhempää vastasuoritusta. Tässä tapauksessa urakkasaatavia ei vielä kaupantekohetkellä ollut, sillä D Oy ei ollut vielä siihen mennessä aloittanut rakennustyötä. KHO:n mukaan kaupantekohetkellä asunto-osakkeisiin ei ollut kohdistettavissa

⁵⁴ HE 125/2012 vp. s. 12–13

⁵⁵ Torkkel, 2020a, s. 62

lainaa, joista varainsiirtovero olisi maksettava. Tapauksessa KHO tuli siihen päätökseen, että VSVL 20.1 § ei ollut tarkoitettu tulkittavaksi sanamuotoaan laajempaan.

Tapauksessa KHO 2019:121 pohdittiin sitä, että koskiko VSVL 20.1 §:n tarkoittama suorite myös osakekauppojen yhteydessä ostettuja osakaslainasaatavia. Tapauksessa A Oy oli ostanut myyjiltä kohdeyhtiön osakkeiden lisäksi osakaslainasaatavia samalla kauppakirjalla. Osakaslainasaatavien oston yhteydessä B Oy vapautui myyjille olevista suoritusvelvoitteistaan. Hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan⁵⁶, että A Oy:n suoritus osakaslainasaatavista oli osa kauppakirjan ehtoja, ja tällöin VSVL 20.1 §:n tarkoittama suoritus. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin päätyi erilaiseen lopputulokseen. Se katsoi, että koska osakaslainasaatavat eivät ole 17 §:ssä tarkoitettuja arvopapereita, ei niiden ostoa olisi myöskään katsottava 20.1 §:n mukaiseksi suoritukseksi. Hallituksen esityksessä oli todettu, että 20.1 § suoritusvelvoitteeksi on esimerkiksi kohdeyhtiön velan maksaminen, jonka ostaja on luovutussopimuksessaan ottanut vastattavakseen ja suorittanut velanmaksun kolmannelle.⁵⁷ Kuitenkin korkein hallinto-oikeus päätyi siihen, että tällaiselle yksittäiselle lausumalle ei voida antaa liikaa painoarvoa.

Näillä perusteilla korkein hallinto-oikeus päätyi tapauksessa KHO 2019:121 siihen, että ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa VSVL 20.1 § sanamuodon tulkintaa, vaan osakaslainasaatavat olisi jätettävä varainsiirtoveroperusteen ulkopuolelle. Kuitenkin hallituksen esityksessä 40/2023 tapauksen lopputulos on otettu esille, ja hallituksen esityksen mukaan ratkaisun lopputulos ei ilmennä lainsäätäjän tarkoittamaa oikeustilaa. Hallituksen esityksellä tarkennettiin suoritusvelvoitetta siten, että luovuttajan hyväksi katsottuihin suoritusvelvoitteisiin katsottaisiin myös luovutukseen liittyvät lainasaamiset.⁵⁸

Suoritteen tai suoritusvelvoitteen on oltava luovutussopimuksen ehtona, jotta se voidaan katsoa varainsiirtoveron perusteeseen. Merkitystä ei siis ole suorituksen

⁵⁶ Helsingin hallinto-oikeus 26.1.2018 nro 18/0075/6

⁵⁷ ks. HE 125/2012 vp s. 10

⁵⁸ HE 40/2023 vp, s.6–7

siviilioikeudellisella muodolla, eli suorite tai suoritusvelvoite voi olla myös jokin muu kuin kauppahinta.⁵⁹ Aiemmasta oikeuskäytännöstä voidaan päätellä, että ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa VSVL 20.1 §:n sanamuotoa vaan pysyttävä tarkasti sen asettamissa raameissa. Myöskään yksittäiselle esityön lausumalle ei tulisi antaa liikaa painoarvoa, jos se olisi omiaan haastamaan varainsiirtoverotuksen korostuneen legalismin vaatimuksen. Kuitenkin ottaen huomioon hallituksen esityksessä mainitut lausumat liittyen ratkaisuun KHO 2019:121⁶⁰ niin on myös viitteitä siitä, että jossain määrin VSVL 20.1 §:n mukaisesta lain sanamuodosta on laajennettava tulkintaa.

Lain sanamuodon laajentavasta tulkinnasta voidaan pitää esimerkkinä asunto- tai kiinteistösaakeyhtiön osakkeille kohdistuvasta negatiivisesta kauppahinnasta, jossa osakkeelle kohdistuva yhtiölainaosuus on suurempi kuin osakkeiden myyntihinta. Jos osakkeella on niin sanottu negatiivinen kauppahinta, voi VSVL 20.1 §:n sanamuodon mukainen tulkintaa johtaa tilanteeseen, jossa negatiivinen kauppahinta jätettäisiin huomioimatta, sillä lain sanamuodon perusteella veron perusteena on kauppahinta tai muun vastikkeen arvo. Siten VSVL 21 §:n osalta on myös viitteitä siitä, että aina lain sanamuodon mukainen tulkinta ei sovellu tilanteisiin. Esimerkiksi VSVL 21 §:n sanamuoto kauppahinta tai muun vastikkeen arvo jättää avoimeksi sen, miten veron peruste määräytyy tilanteissa, joissa luovutukseen liittyy kauppahinta ja muu vastike.⁶¹

⁵⁹ Verohallinto 2017, kohta 2.3.2.1

⁶⁰ Ks. HE 40/2023 vp, s. 6–7

⁶¹ Torkkel, 2023, s.543

4 Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksissa

4.1 Arvopapereita koskeva sääntely varainsiirtoverolaissa

Varainsiirtoverolain kolmannessa luvussa säännellään varainsiirtoveron perusteista arvopapereiden luovutuksissa. Luvuissa on käsitelty ja määritelty varainsiirtoveronalaisista ja varainsiirtoveronveron perusteen ulkopuolelle jäävistä arvopapereista. Luku on jaettu siten, että 15–19 § käsittelee veron kohdetta, verovelvollisuutta sekä lain tarkoittamaa arvopaperin määritelmää. 20–21 § koskevat verokantaa, veron perustetta ja veron suoritusajankohtaa sekä 22–24 § käsittelevät veroon liittyvää sivullisvastuuta. 25 § koski ensiasunnon verovapautta, mutta verovapaus on kumottu 1.1.2024 alkaen. 26 § koskee kunnan lunastusoikeuteen perustuvaa verovapautta, mitä ei ole tarkoitus käsitellä tässä tutkielmassa.

VSVL 15 § 1 momentin mukaan arvopapereiden omistusoikeuden saannosta on maksettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverovelvollisuus ei siis koske esimerkiksi vuokraoikeuden saantoja.⁶² Lisäksi 2 momentin mukaan vaihtotilanteissa varainsiirtoveroa on suoritettava kummastakin luovutuksesta, jos vastikkeena on käytetty varainsiirtoveronalaista omaisuutta. Esimerkiksi, jos asunto-osakkeen luovutuksen saaja käyttää vastikkeena no-teenattoman osakeyhtiön osakkeita, on myös asunto-osakkeen myyjän maksettava varainsiirtovero saamistaan osakkeista.

Hallituksen esityksessä 40/2023 vp lisättiin 15 §:ään 5 momentti, joka tulee voimaan 2025 vuoden alusta. 5 momentti tarkoittaa käännettyä verovelvollisuutta niissä tapauksissa, kun voitonjako tapahtuu in natura, eli luovuttamalla osakkeenomistajille voitonjakona jotain muuta kuin rahavastiketta, esimerkiksi arvopapereita. Näissä tapauksissa osakkeiden luovuttaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveron, esimerkiksi se yhtiö, jonka varoja luovutetaan arvopapereina. Momentin tarkoituksena on muun muassa vähentää

⁶² Määttä & Torkkel, 2022, s. 115–116

hallinnollista taakkaa Verohallinnolta sekä asiakkailta. Asiakkaiden osalta muutosta on perusteltu, sillä että asiakkaiden joukossa saattaa olla passiivisia osakkeenomistajia, jotka eivät seuraa arvo-osuustilinsä tapahtumia, jolloin varainsiirtoveron suoritus heidän osaltaan saattaa myöhästyä.⁶³

4.2 Arvopaperin määritelmä

VSVL 17 § sisältää nimenomaisesti arvopaperin määritelmän. VSVL 17 § vastaa leimaverolain 54 §:ää. Leimaverolaissa arvopaperin määritelmä on sidottu yksityisoikeudelliseen merkityssisältöön. Arvopaperin määritelmän sitominen yksityisoikeudelliseen tulkintaan tarkoittaa käytännössä sitä, että yhteisö on rekisteröitävä, jotta sen arvopaperin luovutus voidaan katsoa varainsiirtoveron alaiseksi luovutukseksi.⁶⁴

VSVL 17 §:n tarkoittaman arvopaperin määritelmän ulkopuolelle jää muun muassa sijoitusrahasto-osuus, kommandiittiyhtiön ja avoimen yhtiön yhtiöosuus, sekä yhteisön antama osakslainasaatava, jonka korko on riippumaton yhteisön toiminnan tuloksellisuudesta tai osingosta. Osakslainasaatava voidaan toisaalta katsoa varainsiirtoveron alaiseksi VSVL 17.2 §:n perusteella, esimerkiksi silloin kun yhteisön antaman osakslainasaatava on sama kuin arvopaperin liikkeeseenlaskija, ja osakslainasaatavan luovutus tulee luovuttajan hyväksi.⁶⁵

Varainsiirtoverolain 17 §:n 1 momentin mukaan arvopaperilla tarkoitetaan:

- 1) osaketta ja sen väliaikaistodistusta;
- 2) osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitusosuustodistusta ja näiden väliaikaistodistusta;

⁶³ He, 40/2023 vp, s. 27

⁶⁴ Torkkel, 2020a, s. 146–147

⁶⁵ Verohallinto, 2024b, kohta 2

3) sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä; sekä 4) edellä 1–3 kohdassa tarkoitetun arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa.

VSVL 17 §:n 1 momentti 1 kohta käsittää julkisen kaupankäynnin kohteena olevan sekä yksityisen osakeyhtiön osakkeen ja eurooppayhtiön osakkeen. 2 kohdan perusteella suomalaiset sekä eurooppalaiset osuuskunnan osakkeet ja osuuskuntien osuudet, sekä säästöpankkien kantarahastotodistukset ja osuuspankkien sijoitusosuustodistukset ja näiden väliaikaistodistukset katsotaan varainsiirtoveronalaisiksi.⁶⁶ Eurooppayhtiöistä säädelään muun muassa eurooppayhtiöasetuksessa (N:o 2157/2001), jonka mukaan eurooppayhtiö perustetaan siten, että kaksi tai useampi EU:n alueella sijaitsevaa yhtiötä sulautuvat toisiinsa ja sulautuneen yhtiön kotipaikka sijaitsee jossakin EU-alueella. Eurooppayhtiön tunnuksena käytetään kirjainyhdistelmää SE (Societas Europaeas).⁶⁷ Varainsiirtoverovelvollisuuden kannalta merkitystä on sillä, että sijaitseeko eurooppayhtiön pääkonttori Suomessa, jolloin varainsiirtovero tulee maksettavaksi VSVL 18 §:n perusteella⁶⁸.

VSVL 17 § 1 momentin 3 kohdan mukaan arvopaperiksi katsotaan myös yhteisöjen antamia saamistodisteita, joissa niiden korko määräytyy muun muassa yhteisön toiminnan tuloksesta. Arvopaperin määritelmä on tullut pohdittavaksi esimerkiksi tapauksessa KHO 2013:114. Tapauksessa korkein hallinto-oikeus katsoi, että pääomalaina on VSVL 17 § 3 kohdan tarkoittama arvopaperi tapauksissa, joissa korkoehto on sidottu yhtiön toiminnan tuloksellisuuteen. Tapauksessa KHO 2013:114 oli kyse siitä, että katsottaisiinko pääomalainavelkakirja VSVL 17 §:n 1 momentin 3 kohdan tarkoittamaksi velkakirjaksi, kun siitä maksettava korko määräytyisi ensimmäisten neljän vuoden lainajakson ajan 12 kuukauden euriborin mukaan. Viidennen vuoden ja sitä seuraavien lainajaksoista korkoa

⁶⁶ Määttä & Torkkel, 2022, s. 134

⁶⁷ EY-asetus 2157/2001, artikla 1

⁶⁸ ks. luku 4.5.2.

maksettaisiin 12 kuukauden euriborin mukaan lisättynä neljällä tai kuudella prosentilla velallisyhtiön edellisen vahvistetun tilinpäätöksen liikevoitosta. Hallinto-oikeus katsoi, että tällainen pääomallainan korko ei ole riippuvainen yhtiön toiminnan tuloksesta tai osingon suuruudesta, ja siten pääomallainavelkakirjoja ei voida rinnastaa tuotto-osuuksiltaan esimerkiksi osakkeisiin. Siten pääomallainavelkakirjan korko määräytyy yhtiön suhteellista kannattavuutta kuvaavan tunnusluvun perusteella.

KHO katsoi ratkaisussaan, että pääomallainavelkakirjoja ei katsota VSVL 17 § 3 kohdan tarkoittamiksi velkakirjoiksi tai muuksi saamistodisteeksi, jos niiden korko määräytyisi yhteisön osingon tai toiminnan tuloksen suuruuden mukaan, tai jos ne oikeuttavat osallisuuteen ylijäämästä taikka vuosivoitosta. Siten pääomallainavelkakirjoista ei ollut suoritettava varainsiirtoveroa. KHO katsoi, että 3 kohdan tarkoittama ”toiminnan tulos” voi tarkoittaa muutakin kuin tilinpäätöksen tai tuloslaskelman mukaista tilikauden voittoa taikka tappiota. Siten tuloksellisuus voidaan sitoa myös muuhun yhtiön toimintaa kuvaavan tunnuslukuun.⁶⁹

4 kohta laajentaa arvopaperin määritelmän myös arvopapereiden merkintäoikeuksista tehtyihin todistuksiin ja luovutuskirjoihin. Osakeyhtiölain (624/2006, OYL) 3 luvun 12 §:n mukaan osakkeen merkintäoikeuksia voivat olla muun muassa osakeantitodistus tai optio-oikeus. Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi antaa erityisiä oikeuksia, joiden perusteella oikeudenhaltijalla on oikeus maksua vastaan saada yhtiön jo hallussa olevia omia osakkeita tai yhtiön uusia osakkeita. Varainsiirtovero on suoritettava siis merkintäoikeuden luovutuksista, mutta varainsiirtoveroa ei tarvitse enää maksaa merkintäoikeudella hankitusta osakkeesta.⁷⁰

Oikeuskäytännössä on katsottu, että vakioimattoman optio- tai termiinisopimuksen toteuttaminen nettoarvon tilityksellä ei ole VSVL 17 § 4 kohdan tarkoittama arvopaperi. Tapauksessa KHO 2000:25 sijoituspalvelutoimintaa harjoittava yhtiö solmi asiakkaidensa

⁶⁹ KHO 2013:114

⁷⁰ Torkkel, 2020a, s.152

kanssa vakioimattomia termiini- ja optiosopimuksia. Termiinisopimuksissa yhtiöllä oli velvollisuus myydä ja ostajalla ostaa sopimuksen kohteena ollut arvopaperi termiinisopimuksen päättymispäivänä. Optiosopimuksessa asettajalla oli sitoutunut etukäteen sovittuna ajankohtana myydä tai ostaa sopimuksen kohteena olleen arvopaperin tai suorittamaan arvopaperin hintakehityksen mukaan määräytyvän nettoarvon. Jos sopimukset toteutettiin nettoarvon tilityksinä, ei arvopaperin luovutusta katsottu tapahtuvan, vaan nettoarvon tilityksenä käytettiin rahasuoritusta. Siten termiini- tai optiosopimuksen kohteena ollutta arvopaperia ei katsottu varainsiirtoveronalaiseksi luovutukseksi.⁷¹

Varainsiirtoverolain tarkoittaman arvopaperin määritelmästä on säädetty myös VSL 18 § ja 19 § sekä 20 §:ssä. Varainsiirtoverolain tarkoittamaksi arvopaperiksi katsotaan VSVL 18 §:n 2 momentissa mainittu ulkomainen arvopaperi. Lainkohdan mukaan varainsiirtoveron alaiseksi katsotaan myös sellaiset arvopaperit, jonka ulkomainen liikkeeseenlaskijan kokonaisvarallisuus käsittää enemmän kuin 50 prosenttia suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Toisin sanoen kiinteistöyhtiöiden arvopapereista on maksettava varainsiirtoveroa, vaikka kiinteistöyhtiön kotipaikka olisi muualla kuin Suomessa, jos kiinteistöyhtiön varallisuus käsittää enemmän kuin 50 prosenttia Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta.

VSVL 19 §:n mukaan myös rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta on maksettava varainsiirtoveroa. Kuten aiemmin on todettu niin, VSVL 17 § yksityisoikeudellisen tulkinnan perusteella VSVL 17 §:n tarkoittamaksi arvopaperiksi katsotaan rekisteröidyn yhteisön osakkeet, siten VSVL 19 § laajentaa varainsiirtoveron perusteen myös niihin arvopapereihin, joita ei voida katsoa arvopaperiksi yhteisön rekisteröimättömyyden vuoksi. VSVL 5.2 §:n perusteella myös perustamisoikeuden luovutuksesta on maksettava varainsiirtoveroa. Lainkohdan perusteella perustamisoikeudella tarkoitetaan oikeutta perustaa yhteisö. Näiden kahden lainkohdan rajanvetona voidaan pitää perustamiskokousta, jonka jälkeen luovutuksen varainsiirtovero peruste syntyy VSVL

⁷¹ Määttä & Torkkel, 2022, s. 135

19 §:n perusteella. Hallituksen esityksessä (121/1996 vp) leimaverolain aikaista veropohjaa laajennettiin siten, että myös kaupparekisteriin rekisteröimättömän yhteisön osakkeet katsottaisiin varainsiirtoverolain tarkoittamiksi arvopapereiksi. Hallituksen esityksessä lain kohtaa perusteltiin sillä, että ei ole perusteltua kohdella taloudellisesti samoja arvopapereita vain sillä perusteella, että onko yhtiö ehditty rekisteröimään kaupparekisteriin.⁷²

4.3 Lainasaaminen varainsiirtoveron perusteena

VSVL 17 § laajentaa arvopaperin määritelmää koskemaan myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta sekä lainasaamista tietyin edellytyksin. VSVL 17.2 §:n mukaan arvopaperina pidetään myös:

- 1) arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta;
- 2) 1 momentissa tarkoitetun arvopaperin luovutuksen yhteydessä tai muutoin siihen liittyen luovutettua lainasaamista arvopaperin liikkeeseen laskeneelta yhteisöltä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä, jos luovutukset muodostavat asiallisesti yhtenäisen luovutuskokonaisuuden ja suoritus lainasaamisen luovutuksesta tulee arvopaperin luovuttajan hyväksi.

VSVL 17.2 §:n 1 kohdan mukaan arvopaperina pidetään arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta. Lainkohtaa voidaan pitää lakia selventävänä, sillä arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta voidaan pitää muutoinkin arvopaperina.⁷³ Arvo-osuuden käsitettä ei ole määriteltä varainsiirtoverolaissa, mutta voidaan katsoa, että kun arvo-osuus vastaa VSVL 17.1 §:ssä mainittuja arvopapereita, on myös niitä vastaavan arvo-osuuden luovutus

⁷² Torkkel, 2020a, s. 157

⁷³ Torkkel, 2020a, s. 153

varainsiirtoveronalainen. VSVL 17.2 §:n 2 kohta tarkoittama lainasaaminen tarkoittaa ta-sevaikutteisesti syntyneitä saamisia, siten määritelmän ulkopuolelle jäävät tulosvaikutteisesti syntyneet saamiset, kuten myyntisaamiset⁷⁴.

Hallituksen esityksessä 40/2023 vp lisättiin 2 momenttiin 2 kohta, jonka perusteella myös lainasaamiset katsottaisiin varainsiirtoveron perusteeseen. Hallituksen esityksessä 2 momentin lisäystä on perusteltu pyrkimyksenä saavuttaa vuoden 2013 muutoksilla tarkoitettua laajempaa veropohjaa. Hallituksen esityksessä VSVL 17.2 §:n muutosta perusteltiin suoritus ja suoritusvelvoitteita koskevien säännösten alkuperäisten tavoitteiden saavuttamiseksi, keinotekkoisten järjestelyjen torjumiseksi sekä neutraalisuussyistä. Hallituksen esityksessä viitataan tapaukseen KHO 2019:121, jossa arvopaperin luovutuksen yhteydessä luovutettiin osakaslainasaamisia. Ratkaisussa katsottiin, että nämä osakaslainasaamiset eivät olleet varainsiirtoverolain tarkoittamia arvopapereita, jolloin niiden ei katsottu kuuluvan varainsiirtoveron perusteeseen.⁷⁵ Kyseinen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu on koettu ongelmalliseksi sen luoman oikeustilan vuoksi⁷⁶.

Hallituksen esityksessä tavoitteena oli, että verokohtelun kannalta merkitystä olisi ollut luovutuksen taloudellinen lopputulos myyjän kannalta eikä niinkään luovutuksen muodolliset seikat. KHO:n⁷⁷ päätöksen perusteella lainasaatavan verokohtelu ratkesi sen perusteella, että oliko myyjän lainasaatava kaupan kohteena vai katsottaisiinko lainasaatavat osaksi osakkeiden kauppahintaa siten, että ostaja maksaisi myyjälle kohdeyhtiöltä olevan lainasaatavan. Varainsiirtoveron peruste määräytyi sen perusteella, että oliko lainasaatava nimenomaisesti kaupan kohteena vai oliko sovittu siitä, että osana osakkeiden kauppahintaa ostaja maksaa osakkeiden myyjälle kohdeyhtiöltä olevan lainasaatavan. Toisin sanoen KHO:n ratkaisu johti tilanteisiin, joissa osakaslainsaamisia koskeva varainsiirtovero pystyttiin välttämään luovutussopimukseen tehdyin teknisin muutoksin.⁷⁸

⁷⁴ Torkkel & Määttä, 2024, s.50

⁷⁵ HE 40/2023 vp, s. 28

⁷⁶ Torkkel & Määttä, 2024, s. 49

⁷⁷ KHO 2019:121

⁷⁸ Torkkel & Määttä, 2024, s. 49–50

VSVL 17.2 §:n 1 kohta kattaa siis arvopaperia vastaavan arvo-osuuden. Hallituksen esityksessä 40/2023 vp mainitun 2 momentin 2 kohta mukaan varainsiirtoveron alaiseksi luovutukseksi katsottaisiin myös lainasaamisen luovutus, kun se liittyy arvopaperin luovutukseen ja tulisi arvopaperin luovuttajan hyväksi. Lisäksi 2 momentin mukaan tuon lainasaamisen on tultava arvopaperin liikkeeseen laskeneelta yhteisöltä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä sekä arvopaperin ja lainasaamisen luovutusten on muodostettava asiallisesti yhtenäinen luovutuskokonaisuus. Yhtenäisen luovutuskokonaisuuden voidaan katsoa muodostuvan esimerkiksi silloin, kun luovutukset ovat ehdollisia toisiinsa nähden tai kun myyjät taikka ostajat kuuluvat samaan konserniin.⁷⁹

Varainsiirtoverolain tarkoittaman etuyhteyden käsitteen määrittystä voidaan hakea verotusmenettelylaista (1558/1995, VML). Verotusmenettelylain 31 §:n mukaan, osapuolilla on etuyhteys, jos osapuolella on yksin tai yhdessä lähipiirinsä kanssa määräysvalta molemmissa osapuolissa. VML 31 §:n mukaan määräysvalta muodostuu silloin, kun osapuoli omistaa toisesta osapuolesta yli puolet sen pääomasta, tai sillä on yli puolet toisen osapuolen kaikista osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä. Taikka osapuolella on oikeus nimittää yli puolet johdon toimielimen jäsenistä tai osapuolella on muutoin tosiasiallisesti määräysvalta kohdeyhtiössä. Edellä mainittu määräysvalta voi muodostua joko välillisesti tai välittömästi. Etuyhteyden voidaan katsoa olevan olemassa esimerkiksi silloin, kun luonnollinen henkilö omistaa osakeyhtiön kokonaan⁸⁰. Esimerkiksi jos luonnollisen henkilön omistama yhtiö myy tytäryhtiönsä osakkeet kolmannelle, ja näihin osakkeisiin kuuluvan osakaslainasaatavan, joka tulee aiemmin mainitun luonnollisen henkilön hyväksi, katsotaan myös tämä osakaslainasaatava varainsiirtoveron perusteseen.

Hallituksen esityksen mukaan VSVL 17.2 §:n tarkoittamaa asiallista yhtenäistä luovutuskokonaisuutta arvioitaessa ei voida antaa merkittävää painoarvoa sille, että ovatko

⁷⁹ HE 40/2023 vp, s. 28

⁸⁰ Torkkel & Määttä, 2024, s. 51

arvopaperin ja lainasaamisen luovutukset ajallisesti lähellä toisiaan, sillä tyypillisesti näiden luovutusten ehdot määritellään samassa neuvotteluprosessissa. Tätä voidaan pitää VSVL 17.2 §:n asiallisena edellytyksenä. Lainkohdan sanamuodossa asiallinen edellytys ilmenee kohdassa: ”jos luovutukset muodostavat asiallisesti yhtenäisen luovutuskokonaisuuden”⁸¹. Asiallisiin edellytyksiin voidaan katsoa sisältyvän lainkohdan asiallisen yhtenäisen luovutuskokonaisuuden vaatimusta. Mitä pidempi aikaväli luovutuksilla on, sitä vaikeampaa luovutuskokonaisuuden ehdollisuus arvopaperin ja lainasaatavan luovutusten välillä on näytettävissä.⁸² Sen sijaan yhtenäistä luovutuskokonaisuutta arvioitaessa on annettava merkitystä luovutuskokonaisuuden tosiasialliselle taloudelliselle sisällölle. Siten ei ole perusteltua sitoa VSVL 17.2 §:n tarkoittamaa asiallista yhteyttä tiettyyn aikamääreeseen, vaan merkitystä on annettava sopimuksen ehdoille.⁸³

Verohallinnon ohjeen mukaan merkitystä ei ole sillä, onko arvopaperin ja lainasaamisen luovutuksissa käytetty erillisiä luovutuskirjoja taikka sillä miten luovutus sopimuksen ehdoissa nämä luovutukset ovat sidottu toisiinsa, voidaan näiden silti katsoa muodostavan yhtenäisen luovutuskokonaisuuden.⁸⁴ Hallituksen esityksessä mainitaan vielä erikseen, että vaikka osakkeiden ja lainasaamisen luovutus yritettäisiin erottaa toisistaan esimerkiksi siten, että arvopaperin luovutuksensaajan etuyhteystaho ostaisi lainasaamisen, niin katsotaan lainasaaminen VSVL 17 §:n 2 momentin tarkoittamaksi arvopaperiksi. Varainsiirtovero perusteen kannalta ei ole myöskään merkitystä sillä, että suoritetaanko lainasaamiseen liittyvästä arvopaperista vastiketta.⁸⁵ Lainasaamisen osalta voidaan katsoa, että käytännössä on sama tilanne kuin VSVL 20.1 §:n tarkoittama suoritusvelvoite, joka tulee arvopaperin luovuttajan hyväksi. VSVL 20.1 §:n perusteella tällaisesta suoritusvelvoitteesta on suoritettava 1,5 prosentin varainsiirtovero lainasaamisen määrästä.

⁸¹ Torkkel & Määttä, 2024, s.50

⁸² HE 40/2023 vp, s. 27–28

⁸³ Torkkel & Määttä, 2024, s. 51

⁸⁴ Verohallinto, 2024b, luku 3

⁸⁵ HE 40/2023 vp, s. 28

4.4 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verovapaus

VSVL 15 a §:n mukaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevista arvopapereista ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos vastikkeena on käytetty rahavastiketta. Julkisella kaupankäynnillä tarkoitetaan sitä, että osakkeet ovat vapaasti ostettavissa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain (1070/2017) 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla. Kyseisen lainkohdan mukaan säännellyllä markkinalla tarkoitetaan pörssiä tai muuta ETA-valtiossa vastaavan markkinoiden ylläpitäjän ylläpitämää monenkeskistä järjestelmää, jossa rahoitusvälineistä voidaan tehdä myynti- ja ostotarjouksia, joista syntyy sitovia kauppia. Markkinoiden ylläpitäjä laatii säännöt järjestelmälle ja valvoo sekä ylläpitää markkinan liiketoimintaa. Säännellyllä markkinalla on toimintaansa toimilupa.⁸⁶ Esimerkiksi Helsingin Pörssi vastaa lainkohdassa mainittua säänneltyä markkinaa ja First North Finland monenkeskistä kaupankäyntijärjestelmää⁸⁷.

VSVL 15 a § 1 momentti määrittää arvopaperit, jotka voidaan katsoa varainsiirtoverovapauden piiriin 15 a §:n perusteella. Lainkohdan mukaan sellaisten arvopapereiden luovutuksista ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, joilla kaupankäynti tapahtuu kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (748/2012) tarkoitetulla säännellyllä markkinalla. Lain kohdassa viitataan kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain alkuperäiseen säädökseen. Lain uusin säännös on mainittu tutkielman edeltävässä kappaleessa. Alkuperäisen lain (748/2012) ja viimeisimmän lain (1070/2017) määritelmät säännellystä markkinasta kuitenkin vastaavat toisiaan.⁸⁸

VSVL 15 a § 1 momentin 2 kohta laajentaa 1 kohdan määritelmää säännellystä markkinasta Euroopan talousalueen ulkopuolelle. Lainkohdan mukaan varainsiirtoveroa ei ole myöskään suoritettava, kun kaupankäynti tapahtuu Euroopan talousalueen ulkopuolella,

⁸⁶ Määttä 2022, s. 121

⁸⁷ Finanssivalvonta, 2018

⁸⁸ ks. laki kaupankäynnistä rahoitusvälineillä (748/2012) 5.2 § kohta 6 ja tutkielman edeltävä kappale

jos kyseinen valtio on hyväksynyt veroasioissa annettavaa keskinäistä virka-apua koskevan yleissopimuksen sekä markkina, jossa kauppa tapahtuu, on säännelty ja viranomaisen valvonnassa.

VSVL 15 a § 1 momentin 3 kohdan mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tehdystä luovutuksesta, jos liikkeeseen lasketut arvopaperit on otettu kyseisen yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella kaupankäynnin kohteeksi ja liitetty arvo-osuusjärjestelmään tai sitä vastaavaan ulkomaiseen rekisterijärjestelmään. Monenkeskisellä kaupankäyntijärjestelmällä tarkoitetaan muuta kuin kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain tarkoittamalla säännellyllä markkinalla tai organisoidulla kaupankäyntijärjestelmällä tarkoitettua monenkeskistä järjestelmää, jossa voi tehdä osto- ja myyntitarjouksia, joista voi syntyä sitova kauppa kaupankäynnin järjestäjän asettamien sääntöjen mukaisesti.⁸⁹

Esimerkiksi tapauksessa KHO 2000:64 korkein hallinto-oikeus katsoi, että varainsiirtoveron perustetta arvioitaessa merkitystä on kaupantekomenettelyllä eikä sillä, että onko kauppaa käyty kotimaisessa vai ulkomaisessa arvopaperipörssissä. Tapauksessa oli kyse siitä, että pitäisikö A Oy:n maksaa varainsiirtoveroa, kun se ostaa suomalaisen julkisen osakeyhtiön B:n osakkeita Tukholman arvopaperipörssistä. KHO kiinnitti huomiota siihen, että Tukholman arvopaperipörssi täyttää silloisen arvopaperimarkkinalain (495/1989) 1 luvun 3 § kriteerit arvopapereiden julkisesta kaupankäyntipaikasta. Lisäksi KHO katsoi, että varainsiirtoveron määrääminen olisi Euroopan yhteisön perustamissopimuksen syrjäytäkiellon vastainen, sekä rajoittaisi perustamissopimuksen vastaisesti pääomaliikkeitä valtioiden välillä.

1 momentissa mainitun arvopaperin määritelmän lisäksi on myös 2 ja 3 momentissa mainittujen ehtojen täytyttävä, jotta arvopaperin luovutus voidaan katsoa varainsiirtoverottomaksi. VSVL 15 a § 2 momentin mukaan verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksen välittäjänä tai osapuolena toimii sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettu

⁸⁹ Määttä & Torkkel, 2022, s. 121–122

suomalainen tai ulkomaalainen sijoituspalveluyritys taikka muu sijoituspalvelulaissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja, tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jossa luovutus tapahtuu. Lain sanamuodosta voidaan päätellä, että tämä välittäjälle laaditut vaatimukset ovat ehdottomia, jotta varainsiirtoverovapaus tulee sovellettavaksi.

15 a §:n 3 momentissa on annettu verovapauden ehdoksi luovutuksen ilmoitus joko VSVL 30 §:n mukainen verovelvollisen antama veroilmoitus luovutuksesta tai sitten verotusmenettelylaissa tarkoitettu luovutuksen välittäjän antama vuosi-ilmoitus Verohallinnolle.

4.4.1 Poikkeukset pörssiosakkeiden verovapaudesta

VSVL 15 a § 4 momentissa säädetään poikkeuksista 15 a §:ssä mainitusta verovapaudesta. Säännöksen mukaan verovapaus ei koske:

- 1) luovutusta, joka perustuu sellaiseen tarjoukseen, joka on tehty sen jälkeen, kun 15 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kaupankäynti arvopaperilla on päättynyt, tai ennen kuin kaupankäynti on alkanut, jollei kyse ole listautumisen yhteydessä toteutettavaan osakeantiin välittömästi liittyvästä, yhdistettyyn osto- ja merkintätarjoukseen perustuvasta yhtiön vanhojen osakkeiden myynnistä, jossa luovutuksen kohde yksilöidään vasta kaupankäynnin alkamisen jälkeen ja kauppahinta vastaa uusista osakkeista suoritettavaa hintaa;
- 2) luovutusta, jossa vastike määrätään osakeyhtiölain 18 luvun lunastusriitojen käsittelyä koskevien säännösten mukaisessa välimiesmenettelyssä;
- 3) luovutusta, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpäloksestä; eikä

4) pääomasijoituksena tai varojen jakona tapahtuvaa luovutusta.

VSVL 15 a §:n 4 momentin 1 kohdassa rajataan pois ne tilanteet, joissa osakkeiden ostot eivät liity yrityksen listautumisen yhteydessä tapahtuvaan preavaus-kauppaan⁹⁰. Voidaan katsoa, että 1 kohdan taustalla on ollut oikeustapaus KHO 2002:58, jossa pohdittiin, että onko varainsiirtoveroä suorittettava arvopapereista, jotka luovutetaan preavaus-kaupan yhteydessä, joka oli osa yrityksen listautumisprosessia. Tapauksessa preavaus-kauppa toteutui arvopaperimarkkinalain tarkoittamassa julkisessa kaupassa ja omistusoikeus siirtyi pörssin sääntöjen mukaisesti. KHO katsoi hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti, että varainsiirtoveroä ei ollut suorittettava, edellä mainittujen tosiseikkojen perusteella, sekä nimenomaiset osakkeet sekä niiden ostajat yksilöitiin vasta siinä vaiheessa, kun kaupat oli toteutettu pörssin sääntöjen mukaisesti ja kirjattu pörssin HETI-järjestelmään. Tämän KHO:n ratkaisun voidaan siis katsoa ilmentävän lainkohdan 1 kohta. Aiemmin lain esitöissä oli mainittu vain jälkipörssissä tapahtuvan arvopaperin luovutuksen varainsiirtoverottomuudesta.⁹¹

Hallituksen esityksessä 64/2023 vp 15 a § 4 momenttia muutettiin hieman. Hallituksen esityksessä mainitut 2 kohtaa koskevat muutokset tulivat voimaan 1.1.2024 alkaen. 2 kohtaa muutettiin siten, että välimiesmenettelyssä määrätty luovutushinta on aina varainsiirtoveronalainen, kun aiemmin lainkohdassa oli viitattu niihin menettelyihin, jotka oli mainittu osakeyhtiölain 18 luvun 6 §:ssä. Muutoksella siis laajennettiin varainsiirtoveron perustetta.⁹² Lainkohdan 2 kohta tulee siis silloin kyseeseen, kun vähemmistöosakkeenomistajan osuus lunastetaan ja osapuolten välillä on erimielisyyttä lunastushinnasta. Osakeyhtiölain mukaan lunastushinta on osakkeen käypäarvo. Näissä erimielisyystilanteissa Keskuskauppakamarin lunastuslautakunta valitsee jäsenet välimiesmenettelyyn, jossa lunastushinta ratkaistaan.⁹³ Lisäksi hallituksen esityksessä⁹⁴ lisättiin 21 §:ään 4

⁹⁰ Määttä & Torkkel, 2022, s. 124

⁹¹ KHO 2002:58

⁹² HE 64/2023 vp, s. 27

⁹³ Immonen & Nuolimaa, 2017, s. 110–111

⁹⁴ HE 64/2023 vp

momentti, joka koskee veron suoritusajankohtaa 15 a §:n 2 momentissa mainituissa luovutuksissa. VSVL 21 §:n 4 momentin mukaan varainsiirtovero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa lunastushinnan maksamisesta tai välitystuomioistuimen päätös on saanut lainvoiman taikka OYL:n 18 luvun 6 §:n tarkoittamasta vakuuden asettamisesta.

VSVL 15 a §:n 4 momentin 3 kohta käsittelee varainsiirtoveron perustetta osakkeiden luovutuksissa, joissa vastike muodostuu luovutuksensaajan työpanoksesta joko osittain tai kokonaan. Kohta 3 säädettiin hallituksen esityksessä 59/2007 vp, jossa työpanoksen perusteella tapahtuvaa osakkeiden jakoa perusteltiin muun muassa sillä, että kyseessä on palkanmaksutapa eikä sitä voida verrata arvopaperikauppaan. Lisäksi hallituksen esityksessä on mainittu, että neutraliteetin vuoksi merkitystä ei ole sillä, että ovatko jaettavat osakkeet pörssiosakkeita vai muita säännellyillä markkinoilla kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita.⁹⁵ Jos hallituksen esityksessä mainittua neutraliteettitavoitetta ei otettaisi huomioon, päädyttäisiin sellaiseen tilanteeseen, jossa pörssiosakkeiden osalta ei tarvitsisi maksaa varainsiirtoveroa 15 §:n nojalla.

VSVL 15 a §:n 4 momentin 3 kohta voidaan nähdä ongelmallisena, kun otetaan huomioon neuvoston antama direktiivi pääoman hankinnasta suoritettavista välillisistä veroista (2008/7/EY) 5.2 artiklan a kohta. Artiklan mukaan jäsenvaltiot eivät saa kantaa välillisiä veroja yhtiön antaessa uusia osakkeita tai osakkeita merkittäessä, taikka yhtiön antaessa erityisiä oikeuksia. Artiklan voidaan katsoa koskevan 15 a §:n momentin 3 kohtaa koskevia tilanteita. Ongelmallisuutta voidaan havainnoida myös tuomion C-415/02 perusteella. Tuomiossa katsottiin, että Belgian kuningaskunta ei ollut noudattanut direktiivissä annettuja velvoitteita, sillä se kantoi veroa muun muassa haltija-asiakirjojen materiaalisista luovutuksista, silloin kun kyse oli uusista arvopapereista, joita merkittiin yhtiöpääomaa korottaessa.⁹⁶

⁹⁵ HE 59/2007 vp, s.13

⁹⁶ Torkkel, 2020a, s.102–103

3 kohdan perusteella voidaan katsoa, että varainsiirtoveroa on suoritettava kokonaan työpanoksella suoritettulla vastikkeella. Tilanteissa, joissa luovutus perustuu osittain työpanokseen, on veroa suoritettava työpanosta vastaavalta osalta. 3 kohta tulee sovellettavaksi ainakin niissä tilanteissa, joissa osapuolena on suomalainen työnantaja ja työntekijä. 3 kohdan soveltamisen ulkopuolelle rajataan tilanteet, joissa luovutettavat osakkeet ovat suomalaisia, mutta työnantaja ja työpanoksen suorittaja ovat Suomessa rajoitetusti verovelvollisia.⁹⁷

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että VSVL 15 a §:n 4 momentin 3 kohdan säätämisen taustalla on saattanut olla vireillä ollut veroriitatapaus. Myöhemmin lain kohdan tulkintaan on otettu kantaa tapauksessa KHO 2015:32. Tapauksessa oli kyse, että olisiko X Oyj:n avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesta rahapalkkiosta maksettava varainsiirtoveroa 15 a §:n 4 momentin 3 kohdan perusteella, kun ehtojen mukaisesti avainhenkilöt oli velvoitettu ostamaan X Oyj:n osakkeita pörssissä enintään 50 prosentilla palkkion määrästä. X Oyj:n osakkeiden hankinta toteutettiin siten, että X Oyj antoi arvopaperivälittäjälle toimeksiannon, jossa yhtiön pörssiosakkeita ostettiin avainhenkilöiden lukuun. Lisäksi kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti X Oyj sitoutui maksamaan osakkeista johtuvan varainsiirtoveron avainhenkilöiden puolesta. X Oyj katsoi Helsingin hallinto-oikeudelle⁹⁸ antamassaan valituksessaan, että sen maksama 20 726,26 euron varainsiirtovero pitäisi palauttaa, sillä kyseessä oli avainhenkilöiden ja arvopaperinvälittäjän välinen kauppa, sekä osakkeet oli maksettu rahalla eikä avainhenkilöiden työpanoksella. Tapauksessa hallinto-oikeus katsoi, että erityisesti avainhenkilöiden velvollisuus hankkia saamallaan palkkiolla luovutusrajoitusten alaisia osakkeita viittaa vahvasti siihen, että kyseessä on vastike, joka muodostuu kokonaan tai osittain työpanoksesta. Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä ja siten se katsoi, että X Oyj:n kannustinjärjestelmän perusteella saaduilla palkkioilla hankitut pörssiosakkeet katsotaan avainhenkilöiden työpanosta vastaan hankituiksi osakkeisiksi ja siten niistä on suoritettava varainsiirtovero VSVL 15 a §:n 4 momentin 3 kohdan perusteella.

⁹⁷ Torckel, 2020a, s.121

⁹⁸ Helsingin hallinto-oikeus 7.6.2013 nro 13/0536/6

Edellä mainittu KHO:n ratkaisu 2015:32 tukee tulkintaa siitä, kun korvaus työpanoksesta suoritetaan rahavastikkeena ja saajalla on oikeus hankkia yhtiön osakkeita jälkimarkkinoilta ei varainsiirtoveroa ole suoritettava rahavastikkeesta. Jos henkilö kuitenkin veloitetaan hankkimaan osakkeita jälkimarkkinoilta, tulee varainsiirtovero suoritettavaksi, sillä ostovelvoite rinnastetaan veronalaiseen osakeluovutukseen.⁹⁹

Työpanokseen perustuvaa osakkeiden luovutuksen varainsiirtoveron perusteita käsiteltiin myös tapauksessa KHO 2017:39. Tapauksessa oli kyse, että pitäisikö A Oyj:n periä varainsiirtoveroa A-konsernin Suomessa rajoitetusti verovelvolliselta työntekijältä varainsiirtovero, kun hän merkitsee optio-ohjelman perusteella saamallaan optioilla A Oyj:n uusia osakkeita tai kun hän merkitsee saamallaan optioilla A Oyj:n hallussa olevia vanhoja osakkeita. Työntekijät eivät maksaneet optioista rahavastiketta. Optioiden antaminen oli perustunut siihen, että työntekijä jatkaa työskentelemistä A-konsernin hyväksi tai muutoin optio-oikeus voitiin perua. Siten edellä mainitun perusteella korkein hallinto-oikeus katsoi optioiden perustuvan työpanokseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että optio-oikeuden merkitsemisestä ei ollut velvollisuutta maksaa varainsiirtoveroa, sillä optio-oikeuden merkintä on vain välivaihe, joka mahdollisesti johtaa osakkeiden merkitsemiseen. Korkein hallinto-oikeus päätyi perusteluissaan siihen, että optioilla merkityt uudet A Oyj:n osakkeet tai sellaiset osakkeet, jotka olivat tulleet A Oyj:n haltuun itselleen suuntaamassa osakeannissa eivät olleet varainsiirtoveron alaisia. Kuitenkin korkein hallinto-oikeus katsoi, että muiden osakkeiden merkitseminen optioilla on varainsiirtoveron alaista, ja siten A Oyj:n tuli periä varainsiirtovero Suomessa rajoitetusti verovelvollisilta työntekijöiltä niistä optioilla merkityistä osakkeista, jotka eivät olleet A Oyj:n uusia osakkeita taikka olleet jo sen hallussa sen itselleen suuntaamassa osakeannissa. Tässä KHO:n ratkaisussa on tehty rajanveto uusien ja vanhojen osakkeiden välillä. Tätä rajanvetoa voidaan perustella, sillä että uudet osakkeet liittyvät pääomanhankintaan ja vanhat osakkeet jo hankitun pääoman käyttämiseen. KHO:n ratkaisu on ollut myös varainsiirtoverolain tulkinnan ja pääomahankintadirektiivin mukainen, sillä näiden perusteella voidaan

⁹⁹ Torckel, 2020a, s. 120–121

katsoa, että varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa, jos luovutuksen kohteena on jo yhtiön hallussa olevat osakkeet, uudet osakkeet taikka yhtiön antaessa erityisiä oikeuksia.¹⁰⁰

VSVL 15 a §:n 4 momentin 4 kohta rajaa verovapauden ulkopuolelle pääomasijoituksena tai varojen jakona tapahtuvan luovutuksen. Lainkohdalla on tarkoitus saattaa varainsiirtoveronpiiriin pörssikauppana tehdyt osakevaihdot sekä in natura -voitonjakona tapahtuvat transaktiot. 4 kohdan laatimisen taustalla on ollut julkaisematon oikeustapaus KHO 2003 T 1877, jossa katsottiin, että pörssikauppana tehdystä osakevaihdosta, ei ollut maksettava varainsiirtoveroa. Hallituksen esityksessä¹⁰¹ esitetyllä lainkohdalla oli siis tarkoitus paikata veropohjaa.¹⁰² Siten voitonjakona saaduista arvopapereista on maksettava varainsiirtovero riippumatta siitä, onko kyseessä listatun vai listaamattoman yhtiön arvopapereista.

Voitonjakona luovutettujen arvopapereiden varainsiirtoverovelvollisuus määräytyy sen perusteella, että ovatko arvopaperit luovutettu ennen vuotta 2025. Vuodesta 2025 voitonjakona luovutettujen arvopapereiden osalta sovelletaan käännettyä varainsiirtoverovelvollisuutta, ennen vuotta 2025 varainsiirtoverovelvollinen on luovutuksensaaja.¹⁰³ Käännetyn verovelvollisuuden taustalla on ollut Verohallinnon ehdotus. Hallituksen esityksessä on katsottu, että käännettyyn verovelvollisuuteen siirtyminen poistaisi hallinnollisia ongelmia in natura-osingonjaon osalta.¹⁰⁴

5 kohta ilmentää VSVL 37 §:n veronkiertosäännöstä. VSVL 15 a 5 §:n mukaan, jos on ilmeistä, että yhtiön liikkeeseen laskemat osakkeet yhtiön hakemuksesta on otettu kaupan kohteeksi kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (1070/2017) tarkoitetussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä yksinomaisena tai pääasiallisena

¹⁰⁰ Määttä & Torkkel, 2022, s. 128

¹⁰¹ HE 59/2007 vp

¹⁰² Määttä & Torkkel, 2022, s. 128–129

¹⁰³ Torkkel & Määttä, 2024, s. 46–47

¹⁰⁴ HE 40/2023, s. 27

tarkoituksenaan veron välttäminen, on suorittamatta jäänyt vero määrättävä luovutuksensaajan maksettavaksi.

4.5 Eräiden yritysjärjestelytilanteiden varainsiirtoveron perusteet

Tietyissä yritysjärjestelytilanteissa varainsiirtoveroa on suoritettava. Elinkeinoverolain (360/1968, EVL) 52 §:ssä on säännelty erilaisten yritysjärjestelyiden verovapauden edellytyksistä. EVL:n 52 § perustuu Euroopan yhteisöjen neuvoston yritysjärjestelydirektiiviin (2009/133/EY), jossa on käsitelty muun muassa jäsenvaltioissa tapahtuvia sulautumisia, jakautumisia, varojensiirtoja sekä osakevaihtoja. Yritysjärjestelydirektiivin 2 artiklan mukaan direktiivin tarkoituksena on säätää markkinakilpailun kannalta neutraaleja verotussääntöjä, jotta yritykset pystyvät sopeutumaan sisämarkkinoiden vaatimukseen ja vahvistamaan kilpailukykyään kansainvälisillä markkinoilla. Direktiivissä säädettiin jäsenvaltioiden välisestä yhteisestä verojärjestelmästä, jossa verotusta olisi vältettävä yritysjärjestelyjen yhteydessä.

Aiemmin varainsiirtoverolain mukaiset verovapauden edellytykset yritysjärjestelyissä saattoivat poiketa elinkeinoverolaissa mainituista verovapauden edellytyksistä. Varainsiirtoverolakiin tehdyillä muutoksilla on kuitenkin ollut tarkoituksena yhtenäistää varainsiirtoverolakia sekä elinkeinoverolakia. Yhtenäistäminen poikkeaa varainsiirtoverolain itsenäisen verolain tulkinnan lähtökohdasta.¹⁰⁵ Esimerkiksi ennen hallituksen esityksessä esitettyjä muutoksia liiketoimintasiirrosta saattoi aiheutua veroseuraamuksia, vaikka siirto olisikin tehty EVL:n 52 § mukaisesti, jolloin yritykselle syntynyttä voittoa taikka tappiota ei katsottaisi tuloveron alaiseksi tuloksi tai tappioksi.¹⁰⁶ Voidaan kuitenkin katsoa, että varainsiirtovero- ja elinkeinoverolain yhtenäistäminen tarkoittaa varainsiirtoverolain

¹⁰⁵ Määttä & Torkkel, 2023, s.108

¹⁰⁶ HE 40/2023 vp, s. 16

osalta sitä, että myös varainsiirtoverolaissa otetaan paremmin huomioon yritysjärjestelydirektiivin tavoitteet.

4.5.1 Liiketoimintasiirto

EVL 52 d §:n mukaan liiketoimintasiirrolla tarkoitetaan järjestelyä, jossa siirtävä yhtiö siirtää liiketoimintakokonaisuutensa liiketoimintaa jatkavalla yhtiölle ja samalla saa vastaanottavalta yhtiöltä vastikkeeksi tämän uusia osakkeita. Liiketoimintakokonaisuus on määritelty elinkeinoverolain 52 c §:ssä, jonka mukaan kokonaisuuteen sisältyy kaikki varat ja vastuut, jotka muodostavat hallinnollisesti itsenäisen yksikön, joka kykenee omavaraiseen toimintaan. Verottomuuden edellytyksenä on siis liiketoimintakokonaisuuden siirtyminen. Siirrettävään liiketoimintakokonaisuuteen on sisällytettävät samaan kokonaisuuteen sisältyvät varat, velat ja varaukset¹⁰⁷.

Hallituksen esityksessä muutettiin myös elinkeinoverolain 52 §:n tarkoittamaa liiketoimintasiirron varainsiirtoveron perustetta. Aiemmin varainsiirtoverottomuuden edellytyksenä oli se, että liiketoiminta siirretään täysin uuteen yhtiöön, kuitenkin elinkeinoverolain tarkoittaman verovapauden edellytykseksi ei katsottu uuden yhtiön perustamista vaan liiketoiminnan pystyi siirtämään myös jo olemassa olevaan yhtiöön. Varainsiirtoverovapauden edellytys johti käytännössä siihen, että liiketoimintasiirtoa varten perustettiin uusi yhtiö, joka sitten myöhemmin fuusioitiin haluttuun olemassa olevaan yhtiöön. Nyt hallituksen esityksessä mainittu muutos johtaa siihen, että tällaista niin sanottua ”välyhtiötä” ei tarvitse perustaa, jolloin myös hallinnollinen taakka pienenee. Siten hallituksen esityksessä esitetyn muutoksen perusteella liiketoimintasiirrossa siirrettävien kiinteistöjen ja arvopapereiden siirrosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos liiketoimintasiirto vastaa EVL 52 d §:n edellytyksiä.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Immonen, 2018, s. 373

¹⁰⁸ HE 40/2023 vp, s. 16

Liiketoimintasiirtoa koskevaa varainsiirtoverovapauden muutosta sovelletaan silloin, kun liiketoimintasiirtoa koskeva sopimus on allekirjoitettu 12.10.2023 tai tämän jälkeen. Eli varainsiirtoverovapaus katsotaan sopimuksen allekirjoitushetken perusteella eikä liiketoimintakokonaisuuden siirron ajankohdan perusteella. Verohallinnon ohjeessa on mainittu, että liiketoimintasiirron on täytettävä EVL 52 d §:n edellytykset, jotta liiketoimintasiirto voidaan katsoa varainsiirtoverovapaaksi.¹⁰⁹

4.5.2 Liiketoimintasiirron määräaikainen verovapaus sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä

Hallituksen esityksessä liiketoimintasiirron verovapautta perusteltiin liiketoimintasiirtojen joustavoittamisella sekä kuntien ja kuntayhtymien toimitilojen yhtiöittämisellä ja siihen liittyvillä valtioneuvostonkäsittelykohdilla. Hallituksen esityksessä mainitaan, että tarve yhtiöittämiselle, johtuu voimaanpanolain määräyksestä, jolla velvoitetaan sosiaali- ja terveydenhoitopalvelujen sekä pelastustoimen käytössä olevat toimitilat vuokrattavaksi kuntien tai sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen kuntayhtymien toimesta siirtymäajaksi.¹¹⁰ Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistuksessa kuntien vastuulla olleet edellä mainittuun toimintaan liittyvät tehtävät siirrettiin 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueille ja HUS-yhtymälle. Samalla voimaanpanosta annetun lain (616/2021) mukaisesti siirrettiin toimintoihin liittyvät varat, velat ja vastuut.¹¹¹ Toisinaan kyse on liiketoimintasiirrosta, jossa kunta siirtää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimeen liittyvien toimintojen varat, velat ja vastuut hyvinvointialueille ja HUS-yhtymälle, joissa nämä vastaanottajat voivat harjoittaa toimintaa itsenäisesti.

¹⁰⁹ Verohallinto, 2024a, kohta 3.2

¹¹⁰ HE 40/2023 vp, s. 15

¹¹¹ HE 40/2023 vp, s. 4

Ennen hallituksen esityksen esittämiä muutoksia näistä liiketoimintasiirroista vastaanottajien olisi maksettava varainsiirtoveroa siirtyvistä kiinteistöistä sekä arvopapereista. Luultavasti tätä silmällä pitäen toimitilojen omistus säilytettiin kunnilla, ja kunnat veloitettiin vuokraamaan toimitilat hyvinvointialueille vuoden 2025 loppuun asti. Hyvinvointialueet voivat kuitenkin pidentää vuokrasopimusta vuoden 2026 loppuun asti. Tämän siirtymäajan päätyttyä vuokrausta katsotaan lähtökohtaisesti harjoitettava kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin vuokraustoiminta on annettava yksityisen oikeushenkilön hoidettavaksi kuntalakiin (410/2015) sisältyvän yhtiöittämisvelvoitteen mukaisesti.¹¹² Kun kunnan katsotaan toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla, on sen yhtiötettävä toimintansa, jolloin vuokraustoiminta on siirrettävä joko osakeyhtiölle, osuuskunnalle, säätiölle tai yhdistykselle. Yleensä yhtiöittämisissä käytetään osayhtiötä. Varojen siirto yhtiölle toteutuu yleensä apporttiluovutuksena. Apporttiluovutuksista on suoritettava varainsiirtovero, jos luovutettava omaisuus on varainsiirtoverolain alainen. Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava liiketoimintasiirrosta. Kuitenkin liiketoimintasiirron säännökset eivät yleensä sovellu kunnan tai kuntayhtymän kiinteistöjen yhtiöittämiin, jolloin apporttiluovutuksista on suoritettava varainsiirtovero.¹¹³

Hallituksen esityksellä sisällytettiin varainsiirtoverolain 43 §:ään a-kohta, joka koskee määräaikaista verovapautta eräissä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöissä. Tämä lainkohta on voimassa 9.10.2023 alkaen ja sen voimassaolo päättyy 2023 vuoden lopussa¹¹⁴. VSVL 43 a § säädettiin, jotta yhtiöittämiin liittyvistä varainsiirtoveron kustannuksista voitaisiin vältyä¹¹⁵. Lainkohdan 1 momentin mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos edellä mainittu kunta tai kuntayhtymä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa luovuttaa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön. Momentin 1 ja 2 kohdissa säädetään kiinteistöjen käyttöä koskevista edellytyksistä. Momentin 1 kohdan mukaan kiinteistön on oltava vuokrattuna hyvinvointialueelle ja oltava kunnan tai kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon,

¹¹² HE 40/2023 vp, s. 4

¹¹³ Torkkel & Määttä, 2024, s. 54

¹¹⁴ Torkkel & Määttä, 2024, s. 54

¹¹⁵ Torkkel & Määttä, 2024, s. 54

erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä tai valmistua tällaiseen käyttöön. Hallituksen esityksessä mainitaan, että varainsiirtoverovapauden esteenä ei ole pidettävä, sitä, että mainitut toimitilat olisivat olleet poissa väliaikaisesti verovapauden edellyttämästä käytöstä 31.12.2022 peruskorjauksen tai muiden korjaustoimenpiteiden vuoksi.¹¹⁶

Lisäksi 2 kohdan mukaan verovapauden edellytyksenä on, että kiinteistön on pääasiallisesti oltava sellaisen yhteisön 1 kohdassa tarkoitettussa käytössä, joka on harjoittanut toimintaa kunnan tai edellä mainitun kuntayhtymän kanssa tehdyn kilpailutukseen perustuvan sopimuksen perusteella. VSVL 43 a § 2 momentti laajentaa 1 momentin soveltamisen myös kiinteistön osaan ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin.

Käytännössä kyse on siis liiketoimintasiirrosta, jossa kunta tai kuntayhtymä tekee apportiomaisuuden luovutuksen ja saa vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Hallituksen esityksessä tehtyjen muutosten perusteella merkitystä ei ole sillä, että siirretäänkö apportti olemassa olevaan tai uuteen yhtiöön, kunhan 1 momentissa mainitut edellytykset siirron osapuolista sekä siirrettävästä omaisuudesta täyttyvät. Varainsiirtoverovapaus ei kuitenkaan tule sovellettavaksi, jos luovutuksessa on käytetty rahavastiketta.¹¹⁷

4.5.3 Jakautuminen

Jakautumisesta säädetään EVL 52 c §:ssä, joka vastaa yritysjärjestelydirektiiviä. Lain mukaan jakautumisella tarkoitetaan järjestelyä, jossa yhtiö purkautuu selvitysmenettelyttä ja siirtää varansa joko yhteen tai useampaan olemassa olevaan tai uuteen yhtiöön. Jakautuminen voidaan toteuttaa joko osittais- tai kokonaisjakautumisena. Jotta jakautuminen tapahtuu veroneutraalisti, on siirtyvän omaisuuden muodostettava

¹¹⁶ HE 40/2023 vp, s. 31

¹¹⁷ HE 40/2023 vp, s.30

liiketoimintakokonaisuus ja tämän uuden yhtiön on jatkettava liiketoimintaa. Rahavastikkeen määrä saa olla enintään 10 prosenttia, loput vastikkeesta on muodostuttava vastaanottavayhtiön osakkeista.¹¹⁸

VSVL 4.6 §:n perusteella jakautuminen ja sulautuminen ovat varainsiirtoverottomia, jos nämä on toteutettu elinkeinoverolain säännösten mukaisesti. Varainsiirtoverolaki ei kuitenkaan tunne jakautumista, joka tapahtuu yhtiöittämisellä, jolloin tällaisesta jakautumisesta on suoritettava varainsiirtovero. Osakeyhtiölain 17:2.1:n mukaan jakautuminen voidaan toteuttaa osittaisjakautumisella siten, että osa yhtiön varoista ja veloista siirtyvät yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle, jolloin jakautuva yhtiö saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita tai arvopapereita. Yhtiöittämisessä vastaanottavana osapuolena voi olla vain yksi tai useampi perustettava yhtiö.¹¹⁹

Elinkeinoverolaki tai yritysjärjestelydirektiivi eivät tunne yhtiöittämisellä toteutuvaa jakautumista, on pohdittava, että sovelletaanko yhtiöittämiseen sovellettavia säännöksiä jakautumiseen vai liiketoimintasiirtoon liittyviä verosäännöksiä. Jakautumiseen nojaavaa tulkintaa voidaan pitää juridisena tulkintana ja liiketoimintasiirtoon nojaavaa taloudellisenä tulkintana. Juridisen tulkinnan mukaisesti yhtiöittämistä olisi tulkittava jakautumiseen liittyvien verotussäännösten mukaisesti, jolloin yhtiöittäminen realisoituu tuloverotuksen. Taloudellista tulkintaa korostavan näkökulman mukaan yhtiöittämiseen olisi sovellettava liiketoimintasiirtoon liittyvien verotussäännösten mukaan, jolloin yhtiöittämisen voitaisiin katsoa olevan veroneutraali. Voidaan katsoa, että yhtiöittäminen on yhtiöoikeudellinen tapahtuma, jolloin yhtiöittämistä olisi katsottava yritysjärjestelydirektiivin valossa yhtiöoikeuden ja yritysjärjestelydirektiivin välittömän yhteyden vuoksi. Siten yhtiöittämisestä voidaan katsoa sovellettavan juridista tulkintaa ja yhtiöittämisestä on sovellettava jakautumiseen sovellettavien vero-oikeudellisten säännöksiä. Toisin sanoen yhtiöittäminen on tuloverotuksen realisoiva tapahtuma.¹²⁰

¹¹⁸ Elinkeinoverolaki, (1968/360), 52 §

¹¹⁹ Määttä & Torkkel, 2023, s. 97

¹²⁰ Määttä & Torkkel, 2023, s. 103–106

Yhtiöittämissä ollessa yhtiöoikeudellisesti jakautuminen, on varainsiirtoverotuksessa yhtiöittämissä verotuksen perusteita arvioitava jakautumiseen liittyvien säännösten valossa. VSVL 4.6 §:ssä on jakautumiselle asetun varainsiirtoverovapauden edellytyksenä se, että jakautumisen on täytettävä elinkeinoverolain 52 c §:n edellytykset. Kuten aiemmin on todettu elinkeinoverolaki ei tunne yhtiöittämissä tapahtuvaa jakautumista. Siten voidaan katsoa, että yhtiöittäminen ei täytä EVL 52 c §:n edellytyksiä eikä siten VSVL 4.6 §:ssä mainittua varainsiirtoverovapauden edellytyksiä. Yhtiöittämissä siirtävistä kiinteistöistä ja arvopapereista on siis suoritettava varainsiirtovero. Valtiovarainvaliokunnan mietinnössä (42/2006 vp) on mainittu, että kaikkia yhtiöoikeudellisia järjestelyjä ei voida ottaa verovapauden piiriin perusteettomien veroetujen estämiseksi. Sillä verovapauden laajentaminen kaikkiin yhtiöoikeudellisiin tapahtumiin voisi johtaa siihen, että jakautumismenettelyn avulla voitaisiin toteuttaa selvästi kaupanluontoiset tapahtumat verottomasti.¹²¹

VSVL 4.6 §:ssä varainsiirtoverottomuuden edellytyksenä on EVL 52 c §:n säännösten noudattamisen lisäksi on se, että jakautuminen on toteutettava asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa yhtiöittämissä sitä, että jakautuminen on toteutettu osakeyhtiölain 17 luvun jakautumista koskevien säännösten mukaisesti.¹²²

4.6 Rajat ylittävät tilanteet

Kansainvälisissä tilanteissa varainsiirtoverovelvollisuuden kannalta merkitystä on, sillä että ovatko osapuolet yleisesti verovelvollisia Suomessa ja onko luovutuksen kohde suomalainen arvopaperi taikka sijaitseeko luovutuksen kohde Suomessa. Kahdenväliset

¹²¹ Määttä & Torkkel, 2023, s. 107–110

¹²² Määttä & Torkkel, 2023, s. 110

verosopimukset eivät vaikuta varainsiirtoverotukseen, joten vero voidaan periä verosopimustilanteissa kunkin osapuolen valtion sisäisen lainsäädännön mukaan.¹²³ Verosopimuksen tavoitteena on estää kahdenkertainen verotus, joten on mahdollista, että Suomessa perittävän varainsiirtoveron lisäksi peritään toisessa valtiossa muu transaktioluonteinen vero.¹²⁴

Leimaverolain 57 a §:n mukaan arvopapereiden luovutuksista ei ollut maksettava leimaveroa, jos kumpikaan osapuoli ei ollut Suomessa yleisesti verovelvollinen tulo- ja varallisuuslain (1240/1988) perusteella. Leimavero oli kuitenkin maksettava, jos luovutuksen kohteena oli asunto- tai kiinteistöyhtiön osake tai kiinteistö- tai asunto-osuuskunnan osuus. Myöhemmin lainkohtaan lisätyn toisen virkkeen perusteella leimavero oli suoritettava, jos toinen osapuolista oli ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa sijaitseva sivukonttori. Nykyisin leimaverolain 57 a § säännöksistä on säädetty VSVL 16 §:ssä, joka koskee arvopapereiden luovutusta ulkomaalaiselle.¹²⁵ Rajat ylittävissä tilanteissa varainsiirtoverolaissa säädetään lisäksi 18 §:ssä säädetään ulkomaalaisen arvopaperin varainsiirtoveron perusteista.

4.6.1 Arvopaperin luovutus ulkomaalaiselle

VSVL 16 §:n 1 momentin mukaan veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen, rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa oleva sivuliike eikä ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori.

Suomessa yleisesti verovelvollisen vastakohtana voidaan pitää rajoitetusti verovelvollista, jota koskevat säännökset löytyvät tuloverolaista (1535/1992). Tuloverolain 1 luvun 9 §:n

¹²³ Helminen, 2016, s. 540–542

¹²⁴ Helminen, 2016, s.31-32

¹²⁵ Määttä & Torkkel, 2022, s. 130–131

mukaan rajoitetusti verovelvollisella tarkoitetaan sellaista, joka ei täytä 1 momentissa mainittuja kriteereitä yleisestä verovelvollisuudesta taikka henkilö, joka ei ole verovuonna asunut Suomessa. Verohallinnon ohjeessa¹²⁶ on määritelty tarkemmin tunnusmerkkejä sille, että kuka on rajoitetusti verovelvollinen. Ensinnäkin rajoitetuiksi verovelvollisiksi katsotaan ulkomailla asuvat ulkomaan kansalaiset, sekä sellaiset ulkomaiset, jotka asuvat enintään kuusi kuukautta Suomessa, eikä heillä ole vakinaista asuntoa Suomessa. Suomen kansalaisen yleinen verovelvollisuus katkeaa, kun hän ei ole asunut Suomessa muuttovuonna ja sitä seuraavana kolmena vuotena taikka oleskellut Suomessa kuutta kuukautta pidempää ajanjaksoa. Verovelvollisen pyynnöstä voidaan yleinen verovelvollisuus katkaista jo ennen kolmen vuoden kulumista, jos hän osoittaa, että hänellä ei ole olennaisia siteitä, kuten puolisoa tai kiinteistöä, Suomessa.¹²⁷

VSVL 16 § 2 momentissa säädetään luovuttajan verovelvollisuudesta niissä tapauksissa, kun luovutuksensaaja täyttää 1 momentissa mainitut kriteerit varainsiirtoverovapaudesta, mutta luovuttaja on Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka 1 momentissa tarkoitettu sivuliike- tai konttori. Näissä tapauksissa luovuttaja on velvollinen perimään varainsiirtoveron ja tilittämään sen valtiolle. Hallituksen esityksessä 40/2023 vp 2 momenttiin lisättiin lause, jonka mukaan luovuttajan verovelvollisuus on voimassa silloin, kun 1 momentissa tarkoitettu luovutuksensaaja ei ole itse suorittanut veroa Verohallinnolle, joten on myös mahdollista, että luovuttaja vapautuu verovelvollisuudesta, niissä tapauksissa, joissa luovutuksensaaja on jo tilittänyt veron Verohallinnolle.

VSVL 16 § vastaa leimaverolain 57 a §:ää. Varainsiirtoverolakia laadittaessa lisättiin 2 momenttiin käänteinen verovelvollisuus, niissä tapauksissa, joissa luovuttajan ei tarvitse 1 momentin mukaisesti maksaa varainsiirtoveroa. Käänteinen verovelvollisuus on rajattu pois VSVL 16 §:n 3 momentissa. Hallituksen esityksessä rajausta perusteltiin sillä, että luovuttajana suurin osa on asuntonsa myyviä yksityisiä henkilöitä, joilta olisi kohtuutonta,

¹²⁶ VH/1482/00.01.00/2023

¹²⁷ Verohallinto, 2023, luvut 2.2 ja 3

odottaa luovutuksensaajan tuloverolain mukaista verovelvollisuusaseman selvittämistä.¹²⁸

VSVL 16 § 3 momentin mukaan 1 momentissa mainittu verovapaus ei kuitenkaan koske asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita tai asunto- tai kiinteistöosuuskunta osuuksien luovutuksia, vaan näistä on maksettava vero 20 §:n mukaisesti. Verovelvollisuus koskee myös ennen 1.3.1926 rekisteröityjen osakeyhtiöiden osakkeita. Hallituksen esityksessä 125/2012 vp 3 momenttia on perusteltu sillä, että ulkomaalaisten holdingyhtiöiden käyttö ulkomailta omistaakseen suomalaisia kiinteistöjä taikka kiinteistö- tai asunto-osa- keyhtiöiden osakkeita on yleistynyt. Lisäksi näitä holdingyhtiöiden rakenteita on käytetty myös siten, että osakkaina on suomalaisia sijoittajia. Voidaankin katsoa, että 2 momentilla on myös minimoitu veronkierron mahdollisuutta, niissä tapauksissa, joissa suomalainen sijoittaja perustaa holdingyhtiön ulkomaille välttääkseen taikka minimoidakseen transaktiokustannuksia.¹²⁹

Varainsiirtoverovelvollisuutta VSVL 16 §:n perusteella on pohdittu tapauksessa KHO 2019:156. Tapauksessa oli kyse siitä, että konsernissa uudistettiin konsernin rakennetta siten, että suomalainen yhtiö C Oy yhdistettäisiin Nordic-alueeseen ja että yhtiöiden omistukset siirrettäisiin uudelle alankomaiselle A SE holdingyhtiölle. A SE rekisteröitiin Alankomaihin 1.4.2011 ja A SE osti C Oy:n osakekannan 28.6.2011. A SE siirsi kotipaik- kansa Alankomaista Suomeen, mikä merkittiin Suomen kaupparekisteriin 29.9.2011. A SE:llä ei ollut muita liiketoimia kuin C Oy:n osakkeiden hankinta. VSVL 16 §:n perusteella A SE:n kotipaikan ollessa Alankomailla ei C Oy:n osakkeiden hankinnasta olisi maksettava varainsiirtoveroa. Korkein hallinto-oikeus katsoi kuitenkin, että A SE:n edellä mainitut toimet viittaisivat siihen, että toimien perusteena on ollut varainsiirtoveron välttäminen C Oy:n osakkeiden hankista maksettavan kauppahinnan perusteella. Korkein hallinto-oi- keus tulkitsi A SE:n edellä mainittuja liiketoimia keinotekoisiksi ja siten suorittamaan va- rainsiirtoveron VSVL 37 §:n perusteella.

¹²⁸ HE 121/1996 vp, s. 22–23

¹²⁹ Määttä & Torkkel, 2022, s. 140

Tapauksen perusteella voidaan päätellä, että periaatteessa VSVL 16 § yksinään mahdollistaisi varainsiirtoveron välttämisen siten, että suomalaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutus pystyttäisiin toteuttamaan varainsiirtoverottomasti siten, että osakkeet luovutetaan ulkomaalaiselle toimijalle, jonka jälkeen toimijan kotipaikka siirrettäisiin Suomeen. Varainsiirtoverolaki kuitenkin sisältää yleisen veronkierto säännöksen (VSVL 37 §), jonka perusteella keinotekoiset veronvälttämistoimet voidaan estää siten, että vero määrätään asian tarkoituksen mukaisesti.

4.6.2 VSVL 18 §:n tarkoittama ulkomainen arvopaperi

Varainsiirtoveron perusteen kannalta on merkitystä, että onko luovutettava osake suomalainen vai ulkomainen arvopaperi. Veron määrä ei kuitenkaan saa olla riippuvainen siitä, missä pääomayhtiön sääntömääräinen kotipaikka tai tosiasiallinen liikkeenjohto sijaitsee¹³⁰.

Varainsiirtoveron alueellisen soveltamisalan määrittelyssä voidaan käyttää etabloitumisperiaatetta, liikkeeseenlaskuperiaatetta tai näiden yhdistelmää. Liikkeeseenlaskuperiaatteen mukaan varainsiirtoveroa kannetaan siellä valtiossa, jossa liikkeeseenlaskijan yhteisön kotipaikka sijaitsee. VSVL 18 §:n 1 momentin mukaan varainsiirtoveroa ei suoriteta ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta. Tästä lainkohdasta ilmenee liikkeeseenlaskuperiaate, vaikka periaatetta ei ole nimenomaisesti mainittu varainsiirtoverolaissa tai sitä edeltävässä leimaverolaissa. Siten varainsiirtoveroa on suoritettava, jos arvopaperin liikkeeseenlaskija sijaitsee Suomessa ja arvopaperista on suoritettava varainsiirtoveroa varainsiirtoverolain perusteella. Hallituksen

¹³⁰ Torckel, 2020a, s. 90

esityksessä¹³¹ lainkohtaa on perusteltu sillä, että veronsuorittamisvelvollisuus riippuu vain arvopaperin liikkeeseen laskijan asemasta. Etabloitumisperiaatteen perusteella veroa kannetaan, jos transaktion toinen tai molemmat osapuolista ovat sijoittautuneet asianomaisen valtion alueelle.¹³²

VSVL 18 § on jaettu siten, että 1 momentti koskee verovapautta niissä tapauksissa, joissa kyseessä on ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskema arvopaperi. 2 momentti rajaa 1 momentissa mainitun verovapauden ulkopuolelle sellaisten yhtiöiden osakkeet, joiden kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuvat Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. 2 momentti siis laajentaa 1 momentissa mainittua liikkeeseenlaskuperiaatetta¹³³.

VSVL 18 §:n 1 momentin mukaan varainsiirtoveroa ei ole maksettava ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta, ja siten tällaiset arvopaperit jäävät varainsiirtoverolain soveltamisen ulkopuolelle. Hallituksen esityksessä lain kohtaa tarkennettiin siten, että merkitystä on vain arvopaperin liikkeeseen laskijan asemasta. Toisin sanoen vaikka kumpikin luovutuksen osapuolista olisi Suomessa verovelvollisia, mutta luovutuksen kohteena oleva arvopaperi on ulkomaalainen, ei varainsiirtoveroa ole suoritettava.¹³⁴

Kuitenkin 2 momentin mukaan vero on maksettava sellaisesta ulkomaisen yhtiön liikkeelle laskemista arvopapereista, jonka kokonaisvaroista enemmän kuin puolet koostuu suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta ja jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n § momentissa tarkoitettu sivuliike tai -konttori. Lainkohdan voidaan katsoa laajentavan 1 momentin tarkoittamaa liikkeeseenlaskuperiaatetta siten, että veropohja voi

¹³¹ HE 121/1996 vp

¹³² Määttä & Torkkel, 2022, s. 139–140

¹³³ Määttä & Torkkel, 2022, s. 142

¹³⁴ HE 121/1996 vp, s. 23

mahdollisesti käsittää myös eräitä muita muualla kotipaikan omaavia yhteisöjen liikelle laskemia arvopapereita. Hallituksen esityksessä 121/1996 vp laadittaessa 2 momenttia huomioitiin veronkiertämiseen liittyvät tapaukset, joissa on rekisteröity ulkomaille yhtiö, joka hallinnoi Suomessa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta varainsiirtoveron välttämistarkoituksessa. Hallituksen esityksen mukaan näissä tapauksissa tilannetta on tarkasteltava erikseen huomioiden VSVL 37 § säännökset.¹³⁵

¹³⁵ Määttä & Torkkel, 2022, s. 140–141

5 Asunto-osakkeiden luovutusten erityiset veron perusteet

5.1 Yleisesti

Hallituksen esityksessä 125/2012 vp muutettiin asunto-osakkeiden varainsiirtovero perustetta siten, että asunto-osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuudesta oli maksettava varainsiirtovero. Ennen lakimuutosta asunto-osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta ei katsottu veron perusteeseen, sillä velkasuhde oli ostajan ja asunto-osakeyhtiön välinen, eikä se siten voinut olla luovutuksen ehtona, eikä yhtiölainaosuudesta tällöin tarvinnut suorittaa leima- tai varainsiirtoveroa. Erityisesti hallituksen esityksessä mainittiin oikeustapaus KHO 2001 T 1009, jonka aikaista oikeustilaa lain muutoksella tahdottiin nyt muuttaa. Tapauksessa KHO katsoi, että ostajan ei tarvinnut suorittaa varainsiirtoveroa asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, vaan vain kauppakirjassa mainitun kauppahinnan osalta. Kuitenkin yleisesti asunto-osakkeiden kohdalla yhtiölainaosuuden suhde kauppahinnasta oli kasvanut, joten hallituksen esityksessä nähtiin tarvetta laajentaa varainsiirtoveron peruste koskemaan myös yhtiölainaosuutta ja siten tämän KHO:n ratkaisun luomaa oikeustilaa tahdottiin lakimuutoksella muuttaa.¹³⁶

5.2 Yhtiölainasta ja sen käsitteestä

VSVL 20.1 §:ssä mainittu varainsiirtoveron perusteeseen laskettava ”muu vastike” sisältää asunto- ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainan¹³⁷. VSVL 20.4 §:ssä säädetään osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuvasta yhtiölainaosuudesta osaksi varainsiirtoveron perustetta. Yhtiölainalla tarkoitetaan asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ottamaa lainaa, jolla on katettu tai aiotaan kattaa taloyhtiön kuluja. Tällaisia kuluja ovat muun muassa rakentamisesta taikka peruskorjauksesta, kuten

¹³⁶ HE 125/2012 vp, s. 5

¹³⁷ Torckel, 2020 s. 219

julkisivu- tai putkiremontista, aiheutuneet kulut.¹³⁸ Käytännössä varainsiirtovero suoritetaan osakkeen velattomasta hinnasta, eli hinnasta, johon on kauppahinnan lisäksi sisällytetty luovutettuihin osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva osuus taloyhtiölainoista¹³⁹. Eli toisin sanoen yhtiölaina on se laina, joka tulee osakkeenomistajalle maksettavaksi lainaosuutena tai pääomavastikkeena, jos ostaja ei maksa yhtiölainan osuutta pois jo osakkeen hankintavaiheessa. Tämä laina sisältää myös rakentamisaikaiset lainat sekä lainojen korot. Jos asunto-osakeyhtiön osakas ei kykene maksamaan osakkeelleen kohdistettua lainaa pois, saattaa osakkeelle kohdistettu laina tulla muiden osakaiden maksettavaksi.¹⁴⁰

Asunto-osakeyhtiölain (AsOYL, 1599/2009) 3 luvun 1 §:n mukaan osakkaalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta taloyhtiölle yhtiön kulujen kattamiseksi. AsOYL 3 luvun 2 §:n mukaan osakkaan maksamalla pääomavastikkeella on tarkoitus kattaa pitkävaikutteiset menot, jotka johtuvat muun muassa kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta, peruskorjauksesta sekä uudistuksesta. KHO 2019:135 päätöksen mukaan yhtiölainan käsite vastaa AsOYL 3 luvun 2 §:n tarkoittamaa pääomavastiketta¹⁴¹. AsOYL 3:4 §:n mukaan yhtiövastikkeen maksuperusteesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiölaina jyvitetään huoneisto-osakkeelle ja osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa osaketta rasittava laina pois joko välittömästi tai erissä kuten pääomavastikkeena tai lainaosuuksien muodossa. Lisäksi tämän oikeuden tai -velvollisuuden on perustuttava yhtiön yhtiöjärjestyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätökseen tai muuhun sitoumukseen.¹⁴²

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvussa säädetään yhtiövastikkeesta. AsOYL 3 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiön

¹³⁸ Putkuri, H., Suni, J., & Tuomikoski, O. 2018, s. 5

¹³⁹ HE 125/2012 vp. s. 12

¹⁴⁰ Rabinä & Myllymäki 2016, s. 81

¹⁴¹ Verohallinto 2024, kohta 7.2

¹⁴² Verohallinto 2024, kohta 7.2

kulujen kattamiseksi. Yhtiövastikkeen suuruus ja maksuperuste määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tyypillisesti vastikeperusteena on huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä, esimerkiksi mitä suurempi huoneisto on pinta-alaltaan tai osakkeiden lukumäärältään, sitä enemmän yhtiövastiketta on suoritettava.¹⁴³ Vastikeperusteena voidaan käyttää myös sähkön, lämmityksen tai veden käyttöön liittyviä kustannuksia¹⁴⁴.

AsOYL 3 luvun 2 §:n mukaan yhtiövastikkeella katetaan muun muassa kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta aiheutuvat kulut. Näitä voivat olla esimerkiksi yhteisten tilojen kunnossapidosta tai osakkeenomistajien tavanomaisista asumistarpeista johtuvat kulut, kuten pyykinpesuhuoneen ylläpitokulut.¹⁴⁵ Yhtiövastike voi sisältää hoitovastikkeen, rahoitus- tai pääomavastikkeen, erityisvastikkeen sekä kulutusperusteisen vastikkeen¹⁴⁶.

Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole muuta sovittu niin AsOYL 3:3.2 §:n mukaan pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Osakkaalla on oikeus maksaa yhtiölainaosuus kerralla pois tai kuukausittain suoritettavalla pääoma- tai rahoitusvastikkeella. Pääoma- tai rahoitusvastikkeella on tarkoitus maksaa taloyhtiön pitkäaikaiset lainat pois.¹⁴⁷ Pääsääntöisesti varainsiirtoveroperusteiseksi yhtiölainaosuudeksi katsotaan pääomavastikkeella katettava osuus¹⁴⁸.

5.3 VSVL 20.4 §:n soveltaminen

VSVL 20 §:n 4 momentissa säädetään osakkeeseen luovutushetkellä kohdistuvasta yhtiölainaosuuden laskemisesta varainsiirtoveron perusteeseen. VSVL 20.4 §:n mukaan

¹⁴³ HE 125/2012 vp, s. 4

¹⁴⁴ KKO:2009:22

¹⁴⁵ KKO:2016:43

¹⁴⁶ Rabinä & Myllymäki, 2016, s. 303–304

¹⁴⁷ Rabinä & Myllymäki 2016, s. 81

¹⁴⁸ Torkkel 2020a, s.225–226

yhtiölaina lasketaan varainsiirtoveron perusteeseen, jos luovutuksen kohteena on jokin VSVL 20.3 §:n 1 kohdassa mainituista osakkeista tai osuuksista¹⁴⁹ ja lainan määrä on kohdistettavissa luovutuksen kohteeseen ja ostajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa tämä laina pois kaupantekohetkellä eli luovutussopimuksen allekirjoitushetkellä.

Tätä säännöstä sovelletaan valmistuneen uudiskohteen ja käytetyn asunnon vastikkeellisissa luovutuksissa. Uudiskohde on kyseessä silloin kun rakennuslupaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönoton ja kohteen luovuttajana on yhtiön perustajaosakas. Asunnon rakentamisaikaista luovutusta silmällä pitäen on säädetty erikseen säännös VSVL 20.5 §, jonka mukaan varainsiirtoveron perusteeseen luetaan yhtiölainaosuuden sijasta kaikki osakkeeseen kohdistuvat rakentamisaikaiset velat.

Sanamuodoltaan VSVL 20.4 §:n säännöstä voidaan pitää kaavamaisena. Säännös on tarkoitettu yksinkertaiseksi, asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallituksen jäseniä silmällä pitäen. Säännöksen on oltava helposti ymmärrettävissä. Säännöksen kaavamaisuudella on haettu sitä, että säännös olisi mahdollisimman helposti ymmärrettävissä myös yhtiön hallituksen niin sanottujen maallikkojäsenten keskuudessa¹⁵⁰.

5.3.1 Yhtiölainan osuuden jyvitys osakkeelle

Jotta yhtiölaina voidaan laskea varainsiirtoveron perusteeseen, on sen oltava kohdistettavissa luovutettavalle osakkeelle. Hallittavalle tilalle, esimerkiksi huoneistolle, kohdistuva lainanmäärä perustuu joko osakkeiden lukumäärään tai pinta-alaan. Mitä suurempi edellä mainittu on, sitä suurempi osa asunto- tai kiinteistöyhtiön yhtiölainasta tulee vastattavaksi. Yhtiölainan kohdistumisesta osakkeelle päättää pääsääntöisesti yhtiökoukous.¹⁵¹

¹⁴⁹ Toisin sanoen ne osakkeet, joiden verokanta on 2 prosenttia

¹⁵⁰ Torckel 2020a, s. 219-220

¹⁵¹ HE 125/2012 vp, s. 1-4

Osakkeelle kohdistetun yhtiölainaosuuden määrä ilmenee isännöitsijätodistuksesta. Isännöitsijätodistusta koskevan asetuksen (12.5.2010/365)¹⁵² 4 § 11 kohdassa mainitaan, että isännöitsijätodistuksesta on muun muassa ilmettävä osaketta rasittavat lainat, jotka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa pois, sekä sellaiset lainat, jotka tullaan kohdistamaan osakkeelle, mutta joiden rahallisesta määrästä ei ole vielä tietoa tai joita ei ole vielä nostettu. Näitä nostamattomia taikka kohdistamattomia lainoja ei katsota varainsiirtoveron perusteeseen. Jos isännöitsijätodistuksessa on virhe yhtiölainaosuuden osalta voi ostaja hakea kauppahinnanalennusta myyjältä. Myyjällä on oikeus hakea korvausta asunto-osakeyhtiöltä tai sen isännöitsijältä, joka on viime kädessä vastuussa isännöitsijätodistuksen oikeellisuudesta.¹⁵³

Yhtiölainaa, jota ei ole vielä kohdistettu luovutettavalle osakkeelle ei lueta varainsiirtoveron perusteeseen, vaikka muutoin lainalla olisikin tarkoitus kattaa taloyhtiön pitkäaikaisia menoja. Esimerkiksi peruskorjaukseen otettua lainaa ei ole mahdollista kohdistaa osakkeelle ennen kuin peruskorjaus on tehty ja nostetun lainan tarkka summa on tiedossa. Myöskään peruskorjauksen kustannusarviota ei lueta varainsiirtoveron perusteeseen. Lainan pitää siis olla tosiasiallisesti nostettu. Yleensä taloyhtiö hoitaa korjausten ja siihen rinnastettavien menoerien rahoittamista luotollisen tilin kautta. Hallituksen esityksessä¹⁵⁴ on erikseen mainittu, että varainsiirtoveron perusteeseen ei katsota tällaisen tilin luoton enimmäismäärää.¹⁵⁵

5.3.2 Yhtiölainan poismaksuoikeus

Lisäksi 20.4 §:ssä mainitaan, että osakkaan yhtiölainan suorittamista koskevan veloitteen on perustuttava yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiökokouksen tai hallituksen

¹⁵² Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta (12.5.2010/365)

¹⁵³ HE 125/ 2012 vp, s. 14

¹⁵⁴ HE 125/ 2012 vp

¹⁵⁵ Torckel 2020a, s. 218-219

päätökseen taikka muuhun näihin rinnastettavaan sopimukseen tai sitoumukseen. Yleensä asunto- ja keskinäisissä kiinteistöosaakeyhtiöissä yhtiölainan poismaksuoikeus tai -velvollisuus perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen tai yhtiön toimielimen päätökseen.¹⁵⁶ Oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, että nimenomainen sopimus ei ole välttämätön, jos osakas on tosiasiallisesti maksanut osakkeeseen kohdistuvaa yhtiölainaa.¹⁵⁷

VSVL 20.4 §:n tarkoittama ”muu sitoumus” voi tarkoittaa esimerkiksi osakkaan tosiasiallista käyttäytymistä tai toimintaa. Käsite ”muu sitoumus” tuli esille tapauksessa KHO 2019:135, jossa oli kyse siitä, että pitikö ostajan maksaa varainsiirtovero myös kohdeyhtiön pankkilainan osalta. Ostaja oli maksanut lainan luovutussopimuksen ehtojen mukaisesti. Tapauksessa pohdittiin sitä, että voidaanko yhtiölainaosuus katsoa kohdistetuksi osakkeelle ainoan osakkeenomistajan tahdonilmaisun perusteella, ilman yhtiökokouksen nimenomaista päätöstä. Tapauksessa kohdeyhtiön ainoa osakkeenomistaja oli maksanut kohdeyhtiön perimää pääomavastiketta, jonka yhtiö oli käyttänyt pankkilainan aiheuttamien rahoituskulujen kattamiseen. Tuomioistuimien katsoi, että tässä tapauksessa kohdeyhtiön yhtiökokouksen tai hallituksen päätös osakkaan maksuoikeudesta tai -velvollisuudesta ei ollut välttämätöntä. Päätöstä perusteltiin osakeyhtiölain 5.1 §:llä, jonka mukaan osakkeenomistajat voivat yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta pitämättä yhtiökokousta, ja tässä tapauksessa osakkeenomistaja olisi voinut yksin koko yhtiön osakekannan kattavilla omistuksillaan edustaa yhtiökokouksen tahtoa. Korkein hallinto-oikeus mainitsi myös, että VSVL 20.4 §:n mukaan yhtiölainaosuus lasketaan mukaan varainsiirtoveron perusteeseen huomioimatta sitä, mitä luovutuksen osapuolet ovat erikseen sopineet.

Kuitenkin tapauksessa KHO 2019:136 päädyttiin toisenlaiseen ratkaisuun. Tässä tapauksessa kyse oli tavallisen kiinteistöyhtiön yhtiölainasta. Tapauksessa ostaja oli sitoutunut maksamaan kohdeyhtiön pankkilainan ja tämän lainan suorittaminen oli myös ollut

¹⁵⁶ Rabinä & Myllymäki, 2016, s. 81–84

¹⁵⁷ KHO 2019:135

luovutussopimuksen ehtona. Tämän perusteella kyseeseen olisi voinut tulla 20.1 § tarkoittama muu sitoumus. Kyseessä oli kuitenkin tavallinen kiinteistöyhtiö, johon sovellettiin osakeyhtiölakia. Osakeyhtiölain (OYL, 624/2006) 1 luvun 5 §:n mukaan yhtiön tarkoituksena pääsääntöisesti on tuottaa omistajilleen voittoa ja täten myös yhtiöllä pitäisi olla kykyä maksaa itse omat kulunsa. Vastikkeiden periminen osakkeenomistajilta, joilla maksetaan yhtiön kuluja, on asunto- ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin tarkoitettu erityispiirre, eikä asunto-osakeyhtiölaissa ole samanlaista voittovaatimusta kuten osakeyhtiölaissa. Edellä mainitun lisäksi KHO mainitsee perusteluissaan, että hallituksen esityksessä ei ole tarkoitettu, että tavallisten kiinteistöyhtiöiden osalta osakkeisiin kohdistuva lainaa katsottaisiin veron perusteeseen, esim. sillä perusteella, että osakas on tosiallisesti maksanut lainaa pois, kuten tapauksessa KHO 2016:135.¹⁵⁸ Torkkelin mukaan tämä tapaus korostaa sitä, että tällaisen yhtiön osalta olisi vaadittu lisäksi yhtiöjärjestyksen, yhtiökouksen tai hallituksen päätös tai muu sopimus taikka sitoumus, jossa osakkaalla olisi ollut välittömästi oikeus maksaa laina pois, jotta laina olisi saatettu katsoa veron perusteeseen. Korkein hallinto-oikeus otti tapauksessa lain sanamuodon mukaisen tulkinnan ja tämän oikeudenpäättöksen pohjalta voidaan päätellä, että VSVL 20.4 § ei juurikaan tule sovellettavaksi tavallisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla.¹⁵⁹

Yhtiölainan poismaksuoikeus ei ole kuitenkaan välttämätön, kun kyseessä on osakkeelle kohdistetut rakentamisaikaiset lainat. VSVL 20.4 §:n nojalla varainsiirtoveron perusteeseen luetaan myös osakkeelle kohdistetut rakentamisaikaiset lainat, vaikka päätöstä maksaa yhtiölainaosuutta ei olisi vielä tehty. Jotta rakentamisaikaiset lainat voidaan tunnistaa osakkeelle kohdistetuista lainoista, on ensin määriteltävä 20.4 §:n tarkoittamat rakentamisaikaiset lainat. VSVL tarkoittama rakentaminen katsotaan alkaneeksi, kun rakennustyö konkreettisesti alkaa tai kun kohdetta voidaan alkaa myymään kuluttajille. Rakentamisaika päättyy, kun kohde on saanut käyttöönottoluvan tai osittaisen käyttöönottoluvan. Käytännössä VSVL 20.4 §:n rakentamisaikaisia lainoja koskeva säännös

¹⁵⁸ KHO 2019:136

¹⁵⁹ Torkkel 2020a, s.225

tarkoittaa samoja lainoja kuin VSVL 20.5 §:n rakentamisaikaiset lainat.¹⁶⁰ VSVL 20.5 §:n tarkoittamaa rakentamisajan määritelmää tarkastellaan tutkielman 5.5.1. luvussa.

5.4 Yhtiölainaosuus vastikkeettomissa saannoissa

Oikeuskäytännössä on perusteltu eri tavoin sitä, että pitääkö yhtiölainaosuudesta mak-
saa varainsiirtoveroa lahjan yhteydessä. Kuitenkin jokaisen ratkaisun lopputuloksena on
ollut se, että yhtiölainaosuus ei ole varainsiirtoveronalaista VSVL 20.4 §:n perusteella, jos
osake siirtyy vastikkeettomasti saajalle. Tapauksessa HAO 15/0256/1 A oli luovuttanut
B:lle lahjana puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista ja samalla B oli
saanut osakkeita rasittavan yhtiölainaosuuden vastattavakseen. Tapauksessa oli kyse
siitä, että katsottaisiinko tämä luovutettu yhtiölainaosuus varainsiirtoveron piiriin VSVL
20.4 §:n perusteella. Hallinto-oikeuden mukaan VSVL 20.1 §:n tarkoittaman suoritteen
tai suoritusvelvoitteen on ensin oltava olemassa ennen kuin luovutus voidaan katsoa
VSVL 20.4 §:n perusteella varainsiirtoveronalaiseksi. Myös ratkaisussa KHO 2016:160
päädyttiin siihen, että lahjaa ei voida katsoa varainsiirtoveron perusteeseen pelkästään
VSVL 20.4 §:n perusteella vaan VSVL 20.1 §:n tarkoittaman suoritteen tai suoritevelvoit-
teen on myös toteuduttava, jotta osakkeelle jyvitetty yhtiölaina katsottaisiin veron pe-
rusteeseen.

Samaan lopputulokseen, mutta eri perusteilla, päätyi Turun hallinto-oikeus ratkaisus-
saan 15/0505/3. Ratkaisussaan hallinto-oikeus katsoi, että VSVL 20.1 § ei sulje luovutus-
muotoja pois eli merkitystä ei ole annettava sille, että onko kyseessä kauppa vai lahja.
Hallinto-oikeuden mielestä tässä tapauksessa olisi yhtiölainaosuudesta maksettava va-
rainsiirtoveroa sen perusteella, että saaja ottaa lainan vastattavakseen. Kuitenkin Vero-
hallinto oli aiemmin päätöksessään katsonut, että saannosta ei olisi suoritettava varain-
siirtoveroa, jolloin luottamuksensuojaperiaatteen perusteella hallinto-oikeus ei

¹⁶⁰ Torckel 2020a, s. 230–239

muuttanut Verohallinnon ratkaisua. Tapauksesta voidaan päätellä, että jos Verohallinto olisi ratkaisussaan katsonut, että yhtiölainasta on maksettava varainsiirtoveroa lahjan yhteydessä, olisi myös hallinto-oikeus katsonut, että yhtiölainaosuus olisi ollut varainsiirtoveron alaista.

Hallituksen esityksessä tai muissa lain esitöissä ei ole otettu suoraan kantaa siihen, että pitäisikö lahjan yhteydessä maksaa varainsiirtoveroa yhtiölainaosuudesta. VSVL 20.1 §:n, hallituksen esityksen ja edellä esitetyn KHO:n (2016:160) ratkaisun perusteella voidaan päätellä, että lahjasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mutta lahjanluontoisessa kaupassa on vero maksettava myös yhtiölainaosuudesta. Käytännössä VSVL 20.1 § tulee kyseeseen, kun myyjä hyötyy luovutuksesta, esimerkiksi kun ostaja maksaa myyjän velan luovutushetkellä. Mutta jos luovutuksensaaja ottaa luovuttajan velan vastattavakseen on merkitystä sillä, että onko luovutuksessa käytetty vastiketta. Pohdittavaksi jää, että jos kyse olisi ollut jostakin toisesta velasta, jonka lahjansaaja olisi ottanut vastattavakseen, olisiko se katsottu varainsiirtoveron piiriin. Oletettavasti tällöin velka olisi kuitenkin katsottu varainsiirtoveron perusteeseen VSVL 20.1 § perusteella, sillä yhtiölainaosuus on asunto-osaketta rasittava erityispiirre. Tapauksesta on pääteltävissä, että varainsiirtoverovelvollisuus ei synny pelkästään VSVL 20.4 §:n perusteella vaan myös VSVL 20.1 §:n suoritus tai suoritusvelvoitteen on tultava kyseeseen.¹⁶¹

5.5 Asunto-osakkeen luovutus rakentamisaikana

Hallituksen esityksessä (2012/125 vp) varainsiirtolain 20 §:ään lisättiin myös 5 momentti, joka koskee asunto-osakkeiden luovutuksia, kun kyseessä on asunto-osakkeen luovutus rakentamisen aikana. Asunto-osakkeen rakentamisaikaisen luovutuksen varainsiirtoveron perusteista säännellään siis VSVL 20.5 §:ssä. VSVL 20.5 § koskee luovutuksia, joissa

¹⁶¹ Torckel 2020a, s. 244

osakkeen luovutus tapahtuu rakentamisen aikana tai sitä ennen. VSVL 20.5 §:n mukaan varainsiirtoveroa on suoritettava kaikista osakkeelle kohdistuvista veloista. VSVL 20.5 § poikkeaa VSVL 20.4 §:stä suoriteperusteen lisäksi veron suoritusajankohdasta. VSVL 20.5 §:n lisäystä perusteltiin 20.4 §:n täydentämisellä sekä fiskaalisilla syillä.¹⁶² Jos uudiskohteiden osakkeiden luovutuksissa sovellettaisiin VSVL 20.4 §:n veron perusteita, päädyttäisiin tilanteeseen, jossa osakkeelle muodostuvaa yhtiölainaosuutta ei huomioitaisi varainsiirtoveron perusteessa.

VSVL 20.5 § voi tulla sovellettavaksi asunto-osakkeiden lisäksi myös muihin luovutuksen kohteena oleviin osakkeisiin, jos osake oikeuttaa hallitsemaan luovutuksen kohteena olevan asunto-osakkeen lisäksi muita siihen liittyviä tiloja, esimerkiksi autotalliosaketta tai varastotilaa. Siten uuden asunnon kaupaksi voidaan katsoa myös uudiskohteen yhteydessä luovutettu muu osake, kuten autotalliosake, vaikka autotalli olisi valmistunut jo aiemmin. Edellytyksenä on, että osakkeet luovutetaan samassa yhteydessä. Tällaiseksi samaksi yhteydeksi on katsottu ajallisesti lähellä toisiaan tapahtuvat luovutukset, joissa osapuolet eli myyjä ja ostaja ovat samoja, kuin asunto-osakkeen luovutuksessa, merkitystä ei ole sillä, että onko osakkeet luovutettu samalla vai eri kauppakirjalla. Ratkaisevaa on siis kauppajen tosiasiallinen yhteys.¹⁶³

VSVL 20.5 §:n mukaan osakkeen saaja eli omistaja maksaa varainsiirtoveron silloin, kun rakennus on valmistunut tai omistuksen siirtymishetkellä, jos omistuksen siirto tapahtuu ennen rakennuksen valmistumista. Pääsääntöisesti varainsiirtoveron kahden kuukauden maksuaika alkaa kulumaan siitä, kun hallinnonsiirtokokouksessa rakennuttaja luovuttaa rakennuksen hallinnan osakkeiden omistajille.¹⁶⁴

VSVL 20.4 § tulee sovellettavaksi rakentamisajan päättymisen jälkeen, vaikka osakkeen luovuttajana on asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiön perustajaosakas. Asuntokauppalaisa

¹⁶² Torckel, 2020a, s. 217

¹⁶³ Verohallinto, 2024b, kohta 4.4

¹⁶⁴ Torckel, 2020a, s. 227–229

on määritelty perustajaosakas. AsKL:n 1 luvun 4 §:n mukaan perustajaosakkaan pidetään luonnollista henkilö tai yksityistä tai julkista henkilöä, joka on omistanut osakkeen rakentamisen aikana. Asuntokauppalaissa siis rakentamisvaihe katsotaan alkaneeksi vasta siten, kun osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajille, jolloin kuluttaja ei voi perääntyä kaupasta ilman seuraamuksia. Merkitystä ei ole siis sillä, että missä vaiheessa konkreettinen rakennustyö on.¹⁶⁵ Lisäksi AsKL 1:4.2:n mukaan perustajaosakkaaksi ei kuitenkaan katsota kuluttajaa, joka on ostanut osakkeen itselleen rakentamisvaiheessa eikä luonnollista henkilöä, jolla tarkoituksena on käyttää osaketta omansa tai perheenjäsenensä asuntona, eikä henkilöä, joka luopuu osakkeestaan ennen kuin osakkeita on ryhdytty tarjoamaan kuluttajille.

5.5.1 Rakentamisajan määritelmä

Jotta tiedetään, että tuleeko luovutuksessa sovellettavaksi VSVL 20 § 4 vai 5 momentti, on määriteltävä VSVL 20.3 § mainitun luovutuksen kohteen rakentamisaika. Jos osake luovutetaan rakentamisen aikana tai sitä ennen kyseeseen tulee 20.5 §:n soveltaminen ja muutoin 20.4 §. Näiden 4 ja 5 momenttien soveltamisen rajanvetona voidaan pääsääntöisesti katsoa rakentamisajan päättymistä ja kohteen valmistumista.¹⁶⁶ VSVL 20.5 § sovelletaan rakentamisen aikaisissa ja sitä ennen tapahtuvissa luovutuksissa, jolloin rakentamisen alkua ei momentin soveltamisen kannalta ole tarpeellista määritellä.

Rakentamisajan alkuhetkenä voidaan pitää sitä hetkeä, kun rakentamistyö aloitetaan konkreettisesti. Alkuhetkeä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) säädösten mukaan.¹⁶⁷ MRL 149 § c-kohdan mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun valutyöt aloitetaan tai perustuksiin liittyvien rakennusosien asennus aloitetaan. MRL 149 § d-kohdassa on myös määritelty rakentamista valmistelevia toimia, joita ei katsota

¹⁶⁵ Torckel, 2020a, s.234

¹⁶⁶ Torckel, 2020a, s. 227–228

¹⁶⁷ Torckel, 2020a, s. 234

rakennustöiden aloittamiseksi. D-kohdan mukaan näitä ovat muun muassa puiden kaataminen ja perustusten paalutustyö.

Rakentamisajan aloitushetkeä määritellään myös asuntokauppalaissa. Asuntokauppalaista haettaessa tulkintaa rakentamisajalle on kuitenkin huomioitava se, että kyseessä on kuluttajansuojaa turvaava laki, jolloin valtion tuloja silmällä pitävän varainsiirtoverolain ja asuntokauppalain tarkoitusperät eivät ole samankaltaisia.¹⁶⁸ Asuntokauppalain 1 luvun 5 §:ssä rakentamisvaihe on määritelty rakennuksen valmistumista edeltäväksi ajanjaksoksi. AsKL:n 2 luku käsittelee ostajan suojaamista rakentamisvaiheessa. 2 luvun 1 §:n mukaan luvun säännöksiä aletaan soveltaa, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta aletaan markkinoimaan ja myymään kuluttajille ennen kuin rakennus katsotaan valmistuneeksi. Tätä vaihetta voidaan kutsua RS-valmiudeksi¹⁶⁹. Asuntokauppalain kuluttajansuojaa turvaavaan piirteen vuoksi on varainsiirtoverotuksessa mielekkäämpää tulkita rakentamisajankohdan alkua maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaan.

Rakentamisajan päättymistä voidaan arvioida asuntokauppalain säädösten mukaan. Pääsääntöisesti rakentamisaika päättyy, kun rakennus on otettu käyttöön. Rakentamisajan päättymistä voidaan arvioida sen mukaan, että onko rakennus hyväksytty käyttöön-otettavaksi rakennusviranomaisen toimesta. Asuntokauppalaissa on määritelty, että rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönoton ja hallinnonluovutuskokouksessa urakoitsija on siirtänyt kohteen hallinnon osakkeenomistajille. AsKL 2:23:n mukaan yhtiön hallituksen on pidettävä ylimääräinen yhtiökokous, jonne kutsutaan osakkeiden ostajat. Hallinnonluovutus tapahtuu pääsääntöisesti kahden tai kolmen kuukauden kuluessa kohteen käyttöönotosta.¹⁷⁰

¹⁶⁸ Torkkel, 2020a, s. 234

¹⁶⁹ Torkkel, 2020a, s. 233

¹⁷⁰ Torkkel, 2020, s. 241

5.5.2 Veron perusteeseen luettavat lainat VSVL 20.5 §:n perusteella

Toisin kuin VSVL 20.4 § sovellettavissa luovutuksissa, VSVL 20.5 §:n mukaisissa luovutuksissa varainsiirtoveron laskentaperusteeseen luetaan kaikki luovutettavaan osakkeeseen kohdistuvat velat.

Tyypillisesti VSVL 20.4 § sovellettavissa luovutuksissa osakkeelle kohdistuva yhtiölainausuus on muodostunut remonttilainasta, kun taas uudiskohteiden yhtiölaina on muodostunut rakentamisaikaisesta velasta¹⁷¹. Rakentamisaikaiseen velkaan yleensä sisältyy rakentamisesta johtuneet kulut sekä maapohjan hankintahinta. Uudiskohteissa ei yleensä ole hoitolainan tyyppisiä lainoja, kuten vanhemmissa kohteissa, joten on perusteltua, että kaikki uudiskohteelle kohdistuneet velat katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen. Velkoja voidaan kuitenkin eritellä osakelajien perusteella, esimerkiksi autotalli-osakkeiden osalta voidaan kohdistaa velkaosuutta eri tavalla kuin asunto-osakkeisiin.¹⁷²

5.5.3 Veron suoritusajankohta

Rakentamisaikaisissa luovutuksissa varainsiirtoveron määrä lasketaan vasta silloin kun rakennus on valmistunut. Siten luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa asunto-osakkeen omistuksen siirtyessä eikä luovutussopimuksen tekohetkestä. Tämä johtuu siitä, että rakentamista ei ole aloitettu tai kaikkia rakentamisaikaisia velkoja ei ole vielä ehditty nostamaan ennen kuin luovutus on tapahtunut, jolloin yhtiölainaosuutta, ei välttämättä kohdistettaisi varainsiirtoveron perusteeseen.¹⁷³ VSVL 20.5 §:n mukaan varainsiirtoveroa on maksettava kaikista rakentamisaikaisista veloista. Siten varainsiirtoveron kahden kuukauden suoritusajankohta alkaa vasta, kun

¹⁷¹ Torckel, 2023, s. 534

¹⁷² HE 125/2012 vp, s. 16

¹⁷³ HE 125/2012 vp, s. 15-16

rakennuksen hallinnonsiirtokokous on pidetty ja osakkailla on hallintaoikeus omista-
miinsa kohteisiin.¹⁷⁴

Yleensä rakentamisaikaisissa luovutuksissa myyjänä on perustajaosakas. Toisaalta myös
asunto-osakkeen ensimmäinen ostaja voi myydä asunto-osakkeen edelleen ennen sen
valmistumista. Ennen valmistumista luovutettaessa luovutuksen kohteena on sopimuk-
seen perustuvat oikeudet.¹⁷⁵ Näissä tapauksissa siirtäjän eli myyjän on maksettava va-
rainsiirtovero alkuperäisestä kauppahinnasta sekä maksamattomista kauppahinta eristä.
Siirtäjän eli luovuttajan on maksettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa siir-
tosopimuksen tekemisestä.¹⁷⁶ Rakentamisvaiheessa luovutetun asunto-osakkeen varain-
siirtoveron perusteen ulkopuolelle jätetään osakkeelle kohdistuva yhtiölainaosuus. Yh-
tiölainaosuus kohdistetaan osakkeille siinä vaiheessa, kun rakennus katsotaan valmistu-
neeksi. Yhtiölainaosuutta vastaava osakkeelle kohdistettu velkaosuus on suoritettava
kahden kuukauden kuluessa, siitä kun rakennus katsotaan valmistuneeksi ja hallintaoi-
keus on siirretty osakkeenomistajille.¹⁷⁷

5.5.4 Siirtosopimuksella tehdyt luovutukset

Asunto-osakkeen luovutuksensaaja, joka on hankkinut osakkeensa rakentamisaikana tai
sitä ennen perustajaosakkaalta voi edelleen myydä osakkeensa ennen rakennuksen val-
mistumista. Kun osakkeen luovutuksensaaja edelleen luovuttaa osakkeensa kolmannelle
ennen rakennuksen valmistumista, käytetään luovutuskirjasta nimitystä siirtosopimus.
Siirtosopimuksen luovutuksen kohteena on luovuttajan kauppasopimukseen perustuvat
oikeudet.¹⁷⁸

¹⁷⁴ Torckel, 2020a, s. 227–228

¹⁷⁵ HE 125/20212 vp, s.16

¹⁷⁶ Verohallinto, 2024b, luku 4.6

¹⁷⁷ HE 125/20212 vp, s.16

¹⁷⁸ Verohallinto, 2024, kohta 4.6

Siirtosopimuksen luovuttajan on maksettava varainsiirtovero alkuperäisessä kauppakirjassa mainitusta kauppahinnasta. Varainsiirtoveron perusteeseen lasketaan myös siirtosopimuksen luovuttajan maksamattomat kauppahintaerät, mutta yhtiölainaosuutta ei katsota veron perusteeseen. Siirtosopimuksen luovuttajan on maksettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa siirtosopimuksen allekirjoittamisesta.¹⁷⁹

Siirtosopimuksen saajan varainsiirtoveron laskentaperusteena on siirtosopimuksen siirtäjälle suorittamansa kauppahinnan lisäksi, mahdolliset rakennuttajalle maksettavat kauppahintaerät sekä yhtiölainaosuus. Siirtosopimuksen saajan on maksettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.¹⁸⁰ Omistusoikeus siirtyy rakennuksen valmistuttua hallinnonsiirtokokouksessa, jossa osakkeiden hallinta siirtyy urakoitsijalta osakkeiden omistajille¹⁸¹. Asuntokauppalain mukaan hallinnonsiirtokokous on pidettävissä silloin, kun rakennus on katsottu käyttöönotettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Toisin kuin valmiiden kohteiden kaupassa kiinteistönvälittäjän välityksin tehdyissä kaupoissa kiinteistönvälittäjä ei ole vastuussa veron suorittamisesta. Varainsiirtovero on suoritettava vasta omistusoikeuden siirtyessä eikä kaupantekotilanteissa, joissa kiinteistönvälittäjä on vastuussa siitä, että varainsiirtovero tulee suoritetuksi.¹⁸² Kiinteistönvälittäjän vastuun poistaminen veronsuorittamisesta käytännön syistä voi olla perustultua, sillä kohteen rakentamisessa voi kestää vuosia, jolloin välittäjän olisi hankala valvoa veronsuorittamista.

¹⁷⁹ Verohallinto, 2024, kohta 4.6

¹⁸⁰ Verohallinto, 2024, kohta 4.6

¹⁸¹ Torkkel, 2020a, s. 227–228

¹⁸² Verohallinto, 2024b, kohta 4.6

5.6 Luovutuksen yhteydessä tarjottavat alennukset ja kylkiäiset

Tällä hetkellä asuntomarkkinoiden vaihdanta on hiipunut, ja erityisesti uudiskohteiden kysyntä on romahtanut. Asuntojen myynnin vauhdittamiseksi on myynninedistämisen keinovalikoiman käyttö lisääntynyt. Myynninedistämisen keinovalikoimiin kuuluvat muun muassa alennukset ja erilaiset kylkiäiset.¹⁸³ Kylkiäisellä tarkoitetaan hyödykettä, jota tarjotaan tietyn hyödykkeen ostajalle joko vastikkeetta tai alennuksella. Kylkiäisen on oltava arvoltaan selvästi alhaisempi kuin päähyödyke, jonka mukana sitä tarjotaan.¹⁸⁴ Asuntokaupoissa kylkiäisenä voi olla autopaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet tai esimerkiksi luovuttaja maksaa luovutuksensaajan puolesta varainsiirtoveron. Jos kylkiäisenä käytetty omaisuus on varainsiirtoveron alaista, luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero. Kylkiäinen katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen riippuen siitä, että onko kylkiäinen varainsiirtoveron alaista. Jos kylkiäisenä saadulla omaisuudella on itsestä taloudellista arvoa, katsotaan kauppahinnan jakaantuvan päähyödykkeen ja kylkiäisen välisessä suhteessa.

Verohallinnon ohjeessa mainitaan muuna kylkiäisenä erilaiset alennukset, kuten määräajaksi myönnetty vastikevapaus. Vastikevapaus ei vaikuta varainsiirtoveron perusteeseen, ellei vastikevapautta ole merkitty kauppakirjaan kauppahintaa pienentävänä eränä. Varainsiirtovero maksetaan siis sopimukseen merkityn kauppahinnan mukaan.¹⁸⁵

Erityisesti uudiskohteiden osakkeiden osalta velaton hinta saattaa suurin osin muodostua yhtiölainaosuudesta. Nykyinen asunto-osakkeisiin kohdistuva hintapaine saattaa johtaa tilanteisiin, joissa osakkeiden kauppahinta on nolla euroa tai kauppahinta voi olla negatiivinen. Tällöin yhtiölainaosuus on yhtä suuri tai suurempi kuin osakkeiden kauppahinta ilman yhtiölainaosuutta. Negatiivinen kauppahinta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tapauksissa, joissa suuren yhtiölainan omaava osake luovutetaan

¹⁸³ Torckel, 2023, s. 533–534

¹⁸⁴ Viitanen, 2017, s. 423

¹⁸⁵ Veorhallinto, 2024, kohta 9.8

pakkomyyntitilanteessa.¹⁸⁶ Hallituksen esityksissä ei ole otettu kantaa negatiivisen kauppahinnan tilanteisiin. Negatiivisen kauppahinnan tai muun negatiivisen vastikkeen arvon sisältävissä luovutustilanteissa voidaan varainsiirtoveron perusteeseen katsoa tämä negatiivinen vastike lisättynä VSVL 20.1 sekä VSVL 20.4 ja VSVL 20.5 §:n tarkoittamilla erillä. Varainsiirtoveron palautusta ei voi kuitenkaan saada negatiivisen kauppahinnan perusteella.¹⁸⁷

¹⁸⁶ Torckel, 2023 s. 534

¹⁸⁷ Torckel, 2023, s. 542–545

6 Johtopäätökset

Arvopapereista maksettava varainsiirtoverokanta on 1,5 prosenttia 12.10.2023 alkaen. Luovutuksensaaja on varainsiirtoverovelvollinen, mutta vastuu varainsiirtoveron suorittamisesta voi ulottua ostajaa laajemmalle verovastuun heijastusvaikutuksen vuoksi. Veron suorittaminen perustuu itseverotusperiaatteelle, eli vero on omatoimisesti tilitettävä Verohallinnolle. Varainsiirtoveron itseverotusluonne korostaa erityisesti lain sanamuodon merkitystä, eikä lain tulkinnasta saisi jäädä merkittäviä tulkinnanvaraisuuksia. Pääsäännön mukaan varainsiirtovero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa luovutus-sopimuksen tekemisestä. Kuitenkin arvopaperi- tai kiinteistövälittäjän välityksin tehdyissä luovutuksissa varainsiirtovero on suoritettava luovutussopimuksen tekohetkellä.

VSLV 17 §:ssä on määritelty arvopaperin käsite. Varainsiirtoverolaisissa arvopaperilla tarkoitetaan muun muassa yhtiön osaketta, arvo-osuutta sekä tietyin edellytyksin lainasäämistä. Suomalaisten arvopapereiden luovutuksista on suoritettava varainsiirtovero, kun ulkomaisista arvopapereista on suoritettava vero huomioiden liikkeeseenlasku- sekä etabloitumisperiaate, jolloin ulkomaiset arvopaperit ovat rajoitetusti varainsiirtoveron piirissä.

Varainsiirtoverolaki sisältää myös poikkeuksia varainsiirtoveron perusteesta, esimerkiksi 15 a §:ssä on säädetty pörssiosakkeiden varainsiirtoverottomuudesta. Lisäksi liiketoimintasiirron yhteydessä siirtyvistä kiinteistöistä ja kiinteistöosakkeista ei ole suoritettava varainsiirtoveroa. Tämän varainsiirtoverovapauden säätämisen taustalla on kuntien ja kuntayhtymien velvollisuus yhtiöittää sosiaali- ja terveyshuollon sekä pelastustoimen toimitilat niin sanotun Sote-uudistuksen yhteydessä. Kunnilla ja kuntayhtymillä on vuoden 2030 vuoden loppuun asti yhtiöittää nämä toimitilat, jonka jälkeen yhtiöiden katsotaan toimivan kilpailuilla markkinoilla.

Varainsiirtoveron perusteeseen katsotaan luovutussopimuksessa mainittu kauppahinta tai tästä poikkeava käypäarvo. Lisäksi varainsiirtoveron perusteeseen katsotaan

luovuttajan hyväksi tullut suoritusvelvoite. Tällainen suoritusvelvoite voi olla esimerkiksi luovuttajan velka. Hallituksen esityksessä 40/2023 vp varainsiirtovero perustetta laajennettiin koskemaan myös lainasaatavia. Kyseisessä hallituksen esityksessä tätä varainsiirtoveron perusteen laajennusta perusteltiin hallituksen esityksessä 125/2012 vp esitetyn oikeustilan saavuttamisella. Siten VSVL 17.2 §:ään otettiin uusi säännös, jonka mukaan nimenomaisesti myös lainasaatavat katsotaan varainsiirtoveron perusteeseen, jos lainasaatavan luovutus tulee luovuttajan tai luovuttajan kanssa etuyhteydessä olevan hyväksi.

Alennukset vaikuttavat varainsiirtoveron perusteeseen alentavasti, jos alennukset on merkitty kauppahintaa alentavana eränä. Erilaiset kylkiäiset vaikuttavat varainsiirtoveron perusteeseen, jos kylkiäiset ovat varainsiirtoveron alaisia. Kylkiäiset ja päähyödyke jakavat kauppahinnan arvojensa suhteessa. Kuitenkin kauppahinnan jakamisella ei ole varainsiirtoverotuksen kannalta kovin suurta merkitystä, jos asunto-osakkeen luovutuksen kylkiäisenä tarjotaan autopaikan osakkeita, sillä näissä on sama 1,5 prosentin verokanta. Siten merkitys kauppahinnan jakamisen oikeellisuudesta kasvaa, jos kylkiäisellä on eri verokanta kuin päähyödykkeellä taikka kylkiäinen on varainsiirtoveroton.

Hallituksen esityksessä 40/2023 vp varainsiirtoveron perusteen lisäksi tehtiin muutoksia tilanteisiin, joissa voitonjako tapahtuu in natura, esimerkiksi arvopapereiden muodossa. Vuodesta 2025 alkaen näissä voitonjako tilanteissa sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta, joissa osakeyhtiö, joka on jakanut hallussaan olevia osakkeita, on luovutuksen saajan sijasta varainsiirtoverovelvollinen. Muutosta on perusteltu muun muassa hallinnollisen taakan pienentämisellä. Käännetty varainsiirtoverovelvollisuus tarkoittaa siis sitä, että osakkeiden luovuttaja on varainsiirtoverovelvollinen. Myös rajat ylittävissä tilanteissa voi tulla kyseeseen käännetty verovelvollisuus.

Hallituksen esityksessä 40/2023 vapautettiin varainsiirtoveron piiristä liiketoimintasiirrossa siirtyvät arvopaperit ja kiinteistöt. Aiemmin varainsiirtoverovapauden edellytyksenä oli se, että arvopaperit ja kiinteistöt oli siirrettävä perustettavaan yhtiöön. Nyt merkitystä ei olisi sillä onko vastaanottava yhtiö jo olemassa oleva vai perustettava yhtiö.

Muutoksen taustalla on Sote-uudistukseen liittyvät järjestelyt, joissa kuntien omistamat pelastustoimen, terveys- ja sosiaalihuollon toimitilat yhtiötetään. Ennen muutosta näistä toimitiloista olisi maksettava varainsiirtoveroa. Muutosta on perusteltu myös varainsiirtoverolain sekä elinkeinoverolain yhtenäistämisellä, sillä liiketoimintasiirron osalta elinkeinoverotuksen sekä varainsiirtoverotuksen verovapauden edellytykset eivät vastanneet toisiaan. VSVL 4.6 §:n mukaan jakautuminen on varainsiirtoverovapaa, jos kyseessä oleva jakautuminen on tehty EVL:n säännösten mukaisesti. Kuitenkin yhtiöittämisen näkökulmasta jakautumista ei voida suorittaa varainsiirtoverottomasti, sillä elinkeinoverolaki taikka yritysjärjestelydirektiivi eivät tunnista yhtiöittämisellä toteutettua jakautumista. Käytännössä tämä johtaa siihen, että yhtiöittämiset, jotka liittyvät Sote-uudistukseen voidaan toteuttaa vain liiketoimintasiirron säännösten mukaisesti, jotta yhtiöittämisestä ei olisi suoritettava varainsiirtoveroa.

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista on poikkeuksetta suoritettava varainsiirtovero, jos asunto tai kiinteistö sijaitsee Suomessa. Asunto-osakkeiden luovutusten osalta on arvioitava, että tuleeko sovellettavaksi VSVL 20.4 vai VSVL 20.5 §. Näiden lainkohtien rajanvetona voidaan pitää rakentamisaajan päättymistä. Pääsäännön mukaan rakentamisaika on päättynyt, kun hallinnonsiirtokokous pidetty. Jos muu kuin perustajaurakoitsija luovuttaa asunto-osakkeen rakentamisen aikana käytetään luovutussopimuksen sijasta siirtosopimusta, jolla siirtäjä luovuttaa sopimukseen kuuluvat oikeudet luovutuksensaajalle. Tällöin siirtäjän on maksettava aiemmin lykätyn varainsiirtovero maksamastaan kauppahinnasta sekä maksattomista kauppahintaeristä. Muutoin varainsiirtovero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtyessä.

Lähteet

Eerola, E & Lyytikäinen, T. (2021) Asuntokauppojen varainsiirtoveron vaikutus muutto-
liikkeeseen. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*. 117. vsk. – 4/2021

Finanssivalvonta. (2018). Pörssi ja muut kauppapaikat. Noudettu 14.3.2024 osoitteesta:
<https://www.finanssivalvonta.fi/finanssisektorin-toimijalle/paaomamarkkinat/porssi-ja-muut-kauppapaikat/>.

Haapaniemi, M. (2023). Vaihdoista ja yhteisomistussuhteen purkamisesta varainsiirtoverotuksessa. *Verotus* 5/2023. s. 582–591.

HE 121/1996 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 247/2006 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle eräitä yritysjärjestelyjä koskeviksi muutoksiksi verolainsäädäntöön

HE 59/2007 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle arvopapereiden verottamiseen liittyvien eräiden säännösten muuttamisesta

HE 125/2012 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

HE 40/2023 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta.

HE 64/2023 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Helminen, M. (2016). Kansainvälinen verotus. Talentum Pro.

Immonen, R., & Nuolimaa, R. (2017). Osakeyhtiöoikeuden perusteet (3., uudistettu painos.). Alma.

Immonen, R. (2018). Yritysjärjestelyt (7., uudistettu painos.). Alma Talent.

Järvenoja, M. (2013). Henkilöyhtiönoikeusasema tuloverotuksessa. Lakimiesliiton kustannus.

Myrsky, M., & Svensk, N. (2016). Vero-oikeuden oppikirja. Talentum Pro.

Määttä, K. (2014). Verolakien tulkinta. Edita Publishing Oy.

Määttä, K. (2021). Valiokuntamietinnöt vero-oikeudellisena oikeuslähteenä. *Verotus* 3/2021. s. 308–316.

Määttä, K. & Torkkel, T. (2022). Varainsiirtoverolain perusteet. Kauppakamari.

Määttä, K & Torkkel, T. (2023). Yhtiö- ja vero-oikeuden suhteesta. Esimerkkinä osakeyhtiölain uudet yritysjarjestelysaannokset. *Liikejuridiikka* 2/2023 s. 93–113.

Nykänen, P. (2020). Verohallinnon ohjeet käytännön verotuksen ja vero-oikeudellisen tutkimuksen oikeuslähteenä. *Verotus* 5/2020. s. 619–629.

Putkuri, H., Suni, J., & Tuomikoski, O. (2018). *Vilkas rakentaminen kasvattaa asuntoyhteisöjen lainakantaa*. Noudettu 28.9.2021 osoitteesta <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/15153/eurotalousanalyysi13.pdf?sequence=1>

Puronen, P. (2000). Varainsiirtoverotus. Lakimiesliiton kustannus.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. (2016). Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro.

Räbinä, T., Myrsky, M., Myllymäki, J. (2017). Verotusmenettelyn perusteet. Alma Talent

Suomen virallinen tilasto (SVT). (17.9.2021). Verot ja veronluonteiset maksut. Noudettu 29.11.2021 osoitteesta http://www.stat.fi/til/vermak/2020/vermak_2020_2021-09-17_tie_001_fi.html

Torkkel, T. (2020a). Vastikkeellisten saantojen varainsiirtoverotus. Kauppakamari.

Torkkel, T. (2023). Varainsiirtoverotuksen ajankohtaiskysymyksiä: alennus, kylkiäinen ja negatiivinen kauppahinta. *Verotus*, 5/2023. s. 533–545

Torkkel, T. & Määttä, K. (2024). Varainsiirtoverolaki muuttuu. (Referee-artikkeli). *Verotus*, 1/2024. s. 43–55.

Tunturi, M. (2001). Rakennus ja rakennelma sekä koneet ja laitteet varainsiirtoverotuksessa. Defensor Legis N:o 3/2001

Valtioneuvosto. (2018). Tutkimus: Varainsiirtovero vähentää muuttamista. Valtioneuvoston tiedote. Viitattu 15.10.2022. Noudettu osoitteesta: <https://valtioneuvosto.fi/-/10616/tutkimus-varainsiirtovero-vahentaa-muuttamista>

Valtioneuvosto. (2019). Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019. Noudettu 7.11.2022 osoitteesta:

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161931/VN_2019_31.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valtioneuvosto. (2023). Vahva ja välittävä Suomi. Pääministerin Petteri Orpon hallitusohjelma 20.6.2023. Noudettu 18.2.2024 osoitteesta <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165042/Paaministeri-Petteri-Orpon-hallituksen-ohjelma-20062023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Verohallinto. (2017). Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe. Diaarinumero A47/200/2017. Noudettu 18.9.2022 osoitteesta https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohj4/

Verohallinto. (2023). Yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus sekä verosopimuksen mukainen asuminen - luonnolliset henkilöt. Diaarinumero VH/1482/00.01.00/2023. Noudettu 26.1.2024 osoitteesta <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48999/yleinen-ja-rajoitettu-verovelvollisuus-seka-verosopimuksen-mukainen-asuminen---luonnolliset-henkilot3/>

Verohallinto. (2024a). Yritysmuodonmuutosten ja yritysjärjestelyjen varainsiirtoverotus. Diaarinumero VH/7068/00.01.00/2023. Noudettu 9.3.2024 osoitteesta <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79877/yritysmuodonmuutosten-ja-yritysjarjestelyjen-varainsiirtoverotus5/>

Verohallinto. (2024b). Varainsiirtovero arvoapereiden luovutuksessa. Diaarinumero VH/1540/00.01.00/2023. Noudettu 18.3.2024 osoitteesta: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79871/varainsiirtovero-arvopapereiden-luovutuksessa5/>

Viitanen, K. (2017). Markkinointioikeus. Kauppakamari.

Wikström, K. Ossa, J. & Urpilainen, M. (2015), Vero-oikeuden yleiset opit. Kauppakamari.

Korkein oikeus

1.4.2009 taltio 715 KKO:2009:22

15.6.2016 taltio 1365 KKO:2016:43

Korkein hallinto-oikeus

9.6.1999 taltio 1535 KHO:1999:31

5.4.2000 taltio 683 KHO:2000:25

30.11.2000 taltio 3131 KHO:2000:64

9.5.2001 taltio 1009 KHO:2001:1009

23.9.2002 taltio 2229 KHO:2002:58

18.3.2009 taltio 621 KHO:2009:27

9.3.2015 taltio 688 KHO:2015:32

19.9.2016 taltio 3883 KHO:2016:135

26.10.2016 taltio 4491 KHO:2016:160

9.3.2017 taltio 1031 KHO:2017:39

9.5.2019 taltio 2036 KHO:2019:64

23.9.2019 taltio 4248 KHO:2019:121

23.9.2019 taltio 4251 KHO:2019:122

13.12.2019 taltio 5898 KHO:2019:156

Hallinto-oikeudet

Helsingin HAO 26.1.2018 T 18/0075/6

Itä-Suomen HAO 27.2.2015 15/0256/1

Turun HAO 6.10.2015 15/0505/3