

Heikki Vesikansa

AA, Partner, Head of Tax, Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

Matleena Pälve

AA, Senior Associate, Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

**YHTIÖLAINAN KÄSITTEESTÄ JA
YHTIÖLAINASTA SUORITETTAVASTA
VARAINSIIRTOVEROSTA
KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN
OSAKKEIDEN
KAUPASSA**



Edilex 2018/30

Artikkeli

Julkaistu 17.9.2018

www.edilex.fi/artikkelit/18999

Sisällys

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Taustaa | 1 |
| 2 | Erilaiset kiinteistöosakeyhtiöt | 3 |
| 2.1 | Asunto-osakeyhtiö..... | 3 |
| 2.2 | Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö..... | 3 |
| 2.3 | Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö..... | 4 |
| 2.4 | Kiinteistöholdingyhtiö..... | 5 |
| 3 | Yhtiölainan käsite..... | 5 |
| 3.1 | Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa | 5 |
| 3.1.1 | Lain esitöiden perusteella..... | 5 |
| 3.1.2 | Oikeuskäytännön perusteella..... | 6 |
| 3.2 | Muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa..... | 6 |
| 3.2.1 | Lain esitöiden perusteella..... | 6 |
| 3.2.2 | Oikeuskäytännön perusteella..... | 7 |
| 4 | Johtopäätökset | 9 |

1 Taustaa

Arvopaperin luovutuksesta maksettavan varainsiirtoveron perusteena oli ennen 1.1.2013 voimaantulleita muutoksia pelkästään sopimuksen mukainen kauppahinta. Hallituksen esityksessä 125/2012 varainsiirtoverolain muuttamisesta varainsiirtoverolakiin (931/1996, ”VSVL”) ehdotettiin tältä osin kuitenkin merkittäviä muutoksia. Muutokset kohdistuvat tarkoituksenmukaisesti ennen kaikkea kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin.¹ Yksi merkittävimmistä veron laskentaperustetta muuttaneista uusista säännöksistä on VSVL 20 §:n 4 momentti, jonka mukaan edellä 3 momentissa tarkoitetuissa [kiinteistöosakeyhtiöiden] luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä 1 momentin mukaisesti on sovittu, myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut.

¹ Valtiontalouden kehyspäätöksessä vuosille 2013–2016 varainsiirtoverotuksesta todettiin seuraavaa (s. 31): ”Asunto-osakkeiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoveron verokanta korotetaan 1,6 prosentista 2 prosenttiin v. 2013. Lisäksi kiinteistöyhtiöiden velkaosuus lisätään varainsiirtoveron laskentapohjaan. Toimien arvioidaan lisäävän varainsiirtoverokertymää vuositasolla yhteensä n. 80 milj. euroa.”

Muutosta edeltäneessä hallituksen esityksessä kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen lukemista varainsiirtoveropohjaan on perusteltu pääasiassa sillä, että varainsiirtoveropohja asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksista oli jo pidemmän ajan kuluessa kaventunut. Ennen varainsiirtoveropohjaan kuulumattomat yhtiölainaosuudet olivat nousseet jopa 85 prosenttiin niin sanotusta asunto-osakeyhtiön osakkeiden velattomasta hinnasta.² Uusilla säännöksillä haluttiin puuttua tilanteeseen siten, että jatkossa asunto-osakkeiden luovutuksesta maksettava varainsiirtovero laskettaisiin niin sanotusta velattomasta hinnasta.

Hallituksen esityksessä tuodaan kuitenkin esille, että verotuksen neutraalisuuden ja tuotto tavoitteen saavuttaminen edellyttävät laajaa veropohjaa, minkä lisäksi sääntelyn rajoittaminen vain asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin mahdollistaisi monissa tilanteissa säännösten helpon kierrettävyyden, kuten sen, että asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voidaan helposti muuttaa ei-keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi pelkästään yhtiöjärjestystä muuttamalla. Tälle muodolliselle seikalle ei lain esitöissä haluttu antaa ratkaisevaa merkitystä varainsiirtoverotuksessa ja tästä syystä yhtiölainaa koskevaa säännöstä ehdotettiin sovellettavaksi myös muiden kuin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin tiettyjen muiden edellytysten vallitessa.³

Yhtiölainaa koskevaa säännöstä on sovellettu 1.3.2013 sekä sen jälkeen tehtyjen sopimusten perusteella tapahtuneisiin luovutuksiin. Kyse on siten säännöksestä, joka nykymuodossaan on ollut voimassa vasta lyhyehkön ajan. Tästä johtuen säännöksen tulkinnasta on olemassa vasta hyvin vähän oikeuskäytäntöä, korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä ei tietävästi vielä yhtään.

Tässä artikkelissa käydään läpi VSVL 20 §:n 4 momentin tulkintaa, toisin sanoen säännöksessä tarkoitetun yhtiölainan määritelmää ja siitä suoritettavaa varainsiirtoveroa kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa. Asiaa valotetaan myös käymällä läpi viimeaikaista hallinto-oikeustason oikeuskäytäntöä, jossa on tullut pohdittavaksi, mitä säännöksen sanamuodon ja lain esitöiden perusteella varainsiirtoveron perusteeseen kuuluvalla yhtiölainalla tarkoitetaan. Oikeuskäytännössä esiin ovat nousseet erilaisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutukset, joiden yhteydessä yhtiön pankkilaina on joko maksettu pois tai vaihtoehtoisesti uudelleenrahoitettu ostajan antamalla rahoituksella. Näistä tilanteista on syntynyt tulkintaongelmia verovelvollisen ja Verohallinnon välillä siitä, minkälaisella yhtiöllä voi yleensäkin olla VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitettua osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaa, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle. Toistaiseksi asiaan on tarjonnut tulkinta-apua Helsingin hallinto-oikeus, mutta sen päätökset eivät vielä ole lainvoimaisia.

VSVL 20 §:n 4 momenttia on lähtökohtaisesti tarkoitettu sovellettavaksi kaikkiin säännöksen 3 momentissa mainittujen kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. Lain esityöt jättävät kuitenkin tulkinnanvaraa sen suhteen, minkälaisiin kiinteistöosakeyhtiöihin tarkalleen säännöstä on tarkoitettu sovellettavan.⁴ Tästä syystä aluksi on hyvä kerrata, minkälaisia kiinteistöosakeyhtiöitä Suomessa yleisesti esiintyy.

² HE 125/2012, s. 7.

³ HE 125/2012, s. 11.

⁴ Etenkin muun kiinteistöyhtiön määritelmä (VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohta) herätti kritiikkiä jo lakimuu- toksesta pyydytyissä lausunnoissa, kuten Suomen Veroasiantuntijat ry:n lausunnossa 2012, s. 3–4.

2 Erilaiset kiinteistöosakeyhtiöt

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, ”AsOyL”) 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

AsOyL 3 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta (mukaan lukien pääomavastikkeen) yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. AsOyL 3 luvun 2 §:n mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta, kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus), yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

AsOyL 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (*eng. mutual real estate company*) on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Siinä missä asunto-osakeyhtiön rakennusten pinta-alasta yli puolet on oltava asuinkäytössä, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hallinnassa olevan rakennuksen tai rakennuksen pinta-alan käyttötarkoitusta ei ole rajoitettu. AsOyL 28 luvun 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan kuitenkin myös keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei kyseisessä laissa tai muussa laissa toisin säädetä.⁵

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskeinen ero osakeyhtiölain mukaiseen osakeyhtiöön on siinä, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä yhtiön omistaman rakennuksen tilojen käyttöoikeus on kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkeenomistajan käytettävänä olevaksi oikeudeksi. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö siis (i) omistaa kiinteistön / rakennuksen ja (ii) sen osakkeet antavat osakkeenomistajalle oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa rakennuksessa tai kiinteistössä. Tällaisen yhtiön osakkeenomistaja saa hallita huoneistoa tai muuta tilaa ja voi yleensä myös vuokrata tilan edelleen siten, että vuokratuotto kuuluu osakkeenomistajalle ja verotetaan hänen tulonaan. Tuloverolain (1535/1992, ”TVL”) 53 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan hallintaoikeus huoneistoon ei kuitenkaan itsessään ole osakkeenomistajalle veronalaista tuloa.

⁵ Huomaa kuitenkin, että VSVL 20 §:n 6 momentin mukaan keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, mukaan lukien asunto-osakeyhtiö, tarkoitus⁶ ei siis ole taloudellisen voiton tavoittelu, kuten niin sanottujen normaalien osakeyhtiöiden⁷, vaan se toimii eräänlaisena osakkeenomistajien apuvälineenä osakeyhtiön muotoon organisoidun kiinteistöomaisuuden omistuksessa, hallinnoimisessa ja omaisuuden käytössä.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, mukaan lukien asunto-osakeyhtiö, eroaa normaaleista osakeyhtiölain sääntelemistä osakeyhtiöistä myös siinä, että sen osakkeisiin liittyy pääsääntöisesti aina osakkeenomistajaa sitova yhtiöjärjestysmääräykseen perustuva velvollisuus suorittaa yhtiölle hoito- ja pääomavastikkeita, joilla yhtiön menot katetaan.⁸ Yhtiöjärjestysmääräykseen sisältyy pääsääntöisesti myös osakkeenomistajan oikeus maksaa keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle osuus omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvasta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lainasta (hallituksen ja yhtiökokouksen määräämällä tavalla) ja näin vapautua pääomavastikkeen suoritusvelvollisuudesta yhtiötä kohtaan. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajat siis vastaavat yhtiön kuluista ja saavat vastineeksi oikeuden hallita huoneistoa yhtiön omistamassa rakennuksessa tai muuta tilaa yhtiön omistamalla kiinteistöllä.

2.3 Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Ei-keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jonka osakkeet eivät yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuta minkään tietyn huonetilan hallintaan, mutta jonka tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden omistamisesta tai hallinnasta. Kysymys on yleensä osakeyhtiöstä, joka omistaa liike-, teollisuus- tai toimistokäytössä olevan kiinteistön.⁹ Tällaista kutsutaan yleisesti myös tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi (*eng. ordinary real estate company*).

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön keskeinen ero edellä kuvattuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, mukaan lukien asunto-osakeyhtiö, on siten se, että tavallisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä, jonka mukaisesti yhtiön omistaman rakennuksen tilojen käyttöoikeus on kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkeenomistajan käytettävänä olevaksi oikeudeksi. Toinen keskeinen ero on se, että tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006, ”OYL”), jonka 1 luvun 5 §:n mukaan yhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö saa mahdolliset kiinteistön vuokrauksesta syntyvät vuokratuotot itselleen ja on siten itse verovelvollinen vuokratuotoistaan, toisin kuin keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, mukaan lukien asunto-osakeyhtiö, jossa vuokratuotto ei tule yhtiölle vaan yhtiön osakkeenomistajalle.

⁶ AsOyL 1 luvun 5 §:n mukaan tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.

⁷ OYL 1 luvun 5 §:n mukaan yhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

⁸ Ks. AsOyL 3 luvun 1–4 §. Tähän liittyen ks. myös HE 125/2012, jossa todetaan: ”Asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaan vastuu yhtiön veloista perustuu tyypillisesti yhtiöjärjestyksen määräykseen.”

⁹ Rabinä, Timo – Myllymäki, Janne: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Alma Talent verkkokirjahylly.

2.4 Kiinteistöholdingyhtiö

Edellä kuvatuista kiinteistöyhtiöistä erillään ovat vielä sellaiset tavalliset osakeyhtiöt, jotka omistavat keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ja saavat siten osakeomistuksensa perusteella mahdolliset vuokratuotot keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokrauksesta. Tällaisesta yhtiöstä voidaan käyttää nimitystä kiinteistöholdingyhtiö. Kyse on kuitenkin tavallisesta osakeyhtiöstä, johon sovelletaan OYL:n säännöksiä ja jonka tarkoituksena on siten tuottaa voittoa osakkeenomistajilleen.

Kiinteistöholdingyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä, joiden perusteella sen osakkeenomistaja olisi oikeutettu hallitsemaan yhtiön omistamia tai hallitsemia tiloja. Kiinteistöholdingyhtiö ei siten suoraan omista kiinteistöä tai sen osaa vaan sen omistaa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistöholdingyhtiön yhtiöjärjestys tai OYL ei myöskään lähtökohdaisesti velvoita osakkeenomistajaa maksamaan yhtiölle maksuja tai vastikkeita, eikä yhtiön osakkeenomistaja ole henkilökohtaisessa vastuussa yhtiön velvoitteista.¹⁰

3 Yhtiölainan käsite

3.1 Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa

3.1.1 Lain esitöiden perusteella

VSVL 20 §:n 4 momentissa tai hallituksen esityksessä ei ole määritelty yhtiölainan käsitettä.¹¹ Hallituksen esityksen mukaan varainsiirtoveron perusteeseen voivat kuulua vain sellaiset lainat, jotka kohdistuvat osakkeisiin. Hallituksen esityksessä todetaan, että huomioon otettaisiin ne velat, jotka kohdistuvat ostettuihin osakkeisiin ja jotka ostajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, ei sen sijaan muita yhtiön taseessa olevia velkoja tai muita vieraan pääoman eräiä. Huomioon ei otettaisi sellaisia yhtiön velkoja, joita ei voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin ja joita osakas ei siten ole oikeutettu maksamaan pois lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena.¹²

Lain esitöissä otettiin siten huomioon, että asunto-osakeyhtiöissä osakkaan oikeus tai velvollisuus maksaa pois osuutensa yhtiölle koskee vain sellaisia lainoja, joihin yhtiöjärjestyksen määräys antaa poismaksuoikeuden tai toisaalta yhtiökokouksessa on päätetty antaa tällainen oikeus. Muut vieraan pääoman erät on jätetty pois veron perusteesta, mikä on ymmärrettävää, sillä tällaisten lainojen selvittäminen kaupantekohetkeä varten olisi käytännössä mahdotonta.¹³

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus on helposti selvitettävissä isännöitsijän antamalla isännöitsijätodistuksella. Tästä syystä hallituksen esityksessä ehdotettiin, että asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksessa vero laskettaisiin siten, että kauppahintaan lisätään isännöitsijätodistuksen mukainen osakkeisiin kaupantekohetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on isännöitsijä-

¹⁰ Ks. OYL 1 luvun 2 §.

¹¹ Näin on todettu myös Helsingin hallinto-oikeuden päätöksissä 1.6.2017 nro 17/0574/6 sekä 4.1.2018 nro 18/0003/6.

¹² HE 125/2012, s. 13.

¹³ Ks. myös Isännöintiliiton lausunto verojaostolle 16.10.2012.

todistuksen mukaan oikeus maksaa yhtiölle. Vaatimuksena yhtiölainaosuuden lukemisessa veron perusteeseen kuitenkin olisi, että osakkaalle on kaupantekopäivään mennessä yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksellä syntynyt oikeus tai velvollisuus maksaa osakkeisiin silloin kohdistuva lainaosuus pois tai vaihtoehtoisesti velvoite sen suorittamiseen myöhemmin rahoitusvastikkeen maksamisen muodossa.¹⁴

3.1.2 Oikeuskäytännön perusteella

Helsingin hallinto-oikeudessa on ollut eräässä päätöksessä¹⁵ pohdittavana, mikä merkitys säännöksessä tarkoitetun yhtiölainan vastikkeeseen lukemisessa on sillä, että lainaa koskevien vastikkeiden suuruudesta ja maksamisesta ei vielä ole olemassa yhtiön hallituksen päätöstä. Tapaus koski keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pankkilainaa, jonka maksuvelvollisuus perustui yhtiön yhtiöjärjestykseen, mutta jota koskevien pääomavastikkeiden suuruudesta ja maksamisesta ei vielä ollut olemassa yhtiön hallituksen päätöstä.¹⁶ Hallinto-oikeus katsoi päätöksessään, että kyseisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pankkilaina voitiin katsoa VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitetuksi yhtiölainaksi kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksessä olevan pankkilainan maksuvelvollisuutta koskeneen kirjauksen perusteella, eikä asiaa ollut arvioitava toisin vastikkeiden määräytymisestä ja maksamisesta tehtäviä yhtiökokouksen ja yhtiön hallituksen päätöksiä koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella.¹⁷

3.2 Muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa

3.2.1 Lain esitöiden perusteella

Koska yhtiöllä olevan lainan kohdistaminen osakkaille ja osakkaan mahdollisuus maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois on edellä todetun mukaisesti asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä erityispiirre, jollaista ei näyttäisi esiintyvän muissa kiinteistöosakeyhtiöissä, hallituksen esityksessä todetaan, että on ajateltavissa, että ehdotettu yhtiölainoja koskeva sääntely rajoitettaisiinkin koskemaan vain näitä mainittuja yhtiömuotoja.¹⁸ Hallituksen esityksessä on kuitenkin huomioitu, että erilaisten pelisääntöjen soveltaminen muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin saattaisi johtaa niiden kohdalla uudentyyppisiin, erilaisen verokohtelun hyödyntämiseen perustuviin rahoitusjärjestelyihin sekä varainsiirtoverolakiin ehdotettujen säännösten kiertämiseen, yksinkertaisimmillaan yhtiöjärjestyksestä muuttamalla keskinäisestä yhtiöstä tavalliseksi yhtiöksi. Tämän vuoksi hallituksen esityksen ehdotus lähtee siitä, että yhtiölainaa koskevaa sääntelyä sovellettaisiin myös muiden kuin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa. Tällaisten yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin ei kuitenkaan lähtökohtaisesti sisälly määräystä oikeudesta maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois. Tästä syystä hallituksen esityksessä onkin ehdotettu, että osakkaan oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus voisi perustua myös muuhun sopimukseen tai sitoumukseen kuin yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiökokouksen päätökseen

¹⁴ HE 125/2012, s. 13.

¹⁵ HAO 10.1.2017 T 17/0020/6.

¹⁶ Yhtiön yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä oli määrätty muun muassa, että pääomavastikkeella katetaan kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi tarkoitetun lainan lyhennykset, korot ja muut lainasta aiheutuvat menot, ja että yhtiökokous päättää vastikkeiden suuruudesta ja yhtiön hallitus vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta.

¹⁷ Kyseinen Helsingin hallinto-oikeuden päätös ei ole vielä lainvoimainen.

¹⁸ HE 125/2012, s. 15.

tai hallituksen päätökseen. Lisäksi maksuvelvollisuuteen rinnastettaisiin se, että yhtiölaina on tosiasiasa maksettu luovutuksen yhteydessä.¹⁹

Sen tarkemmin hallituksen esityksestä ei käy ilmi, minkälaista sopimusta tai muuta sitoumusta lain esitöissä on tarkoitettu. Kuvaavaa kuitenkin on, että hallituksen esityksessä maksuvelvollisuuden perustuminen kyseiseen sopimukseen tai muuhun sitoumukseen on nähty poikkeukselliseksi ja vuositasolla yksittäistapaukseksi, minkä johdosta samaa verokohtelua muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita kuin asunto-osakkeita luovutettaessa on hallituksen esityksessä pidetty täysin perusteltuna.²⁰

Se, että hallituksen esityksessä ja siten lain valmistelun tarkoituksena on selvästi ollut erotella asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt muista kiinteistöosakeyhtiöistä, on ymmärrettävää, sillä, kuten edellä on kuvattu, asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eroavat monessa suhteessa tavallisista kiinteistöosakeyhtiöistä. VSVL 20 §:n 4 momentin sanamuoto ”*oikeus tai velvollisuus maksaa*” viittaa selvästi keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, mukaan lukien asunto-osakeyhtiöt, osakkeiden luovutuksiin, koska sanamuodossa on otettu huomioon asunto-osakeyhtiölain sääntely, jonka mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta, mukaan lukien pääomavastiketta, yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.²¹ Sen sijaan tavallisen osakeyhtiön osakkaalla ei osakeyhtiölain perusteella tällaista velvollisuutta ole.

Hallituksen esityksen mukaan yhtenäisen verokohtelun vuoksi on kuitenkin varauduttu siihen, että jos muissa kuin keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä poikkeuksellisesti olisi käytössä sopimusjärjestelyjä, joissa yhtiön ja osakkaan välillä olisi sovittu yhtiölainaosuuden takaisinmaksusta, sama verokohtelu kuin asunto-osakkeita luovutettaessa olisi perusteltu. Tällöin, mikäli yhtiön ja sen osakkaan välillä olisi laadittu muu sopimus tai sitoumus, jonka perusteella osakas tosiasiasa vastaa yhtiön yhtiölainasta siltä osin kuin se kohdistuu osakkaan omistamiin osakkeisiin, vaikka tämä vastuu ei perustuisikaan yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiökokouksen päätökseen tai hallituksen päätökseen, yhtiölaina luettaisiin varainsiirtoveron alaiseen vastikkeeseen.

Lain esitöiden perusteella VSVL 20 §:n 4 momentin yhtiölainaa koskeva säännös on siten tarkoitettu sovellettavaksi myös muiden kiinteistöosakeyhtiöiden, mukaan lukien tavallisten osakeyhtiöiden, osakkeiden luovutuksiin sellaisten poikkeuksellisten sopimusjärjestelyjen vallitessa, joissa tavallisen osakeyhtiön muodossa toimivan, mutta sisällöltään tosiasiasa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä muistuttavan yhtiön ja sen osakkeenomistajan välillä olisi tehty muu sopimus tai sitoumus, jonka perusteella osakas tosiasiasa vastaa yhtiön velvoitteista keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä vastaavalla tavalla. Hallituksen esityksen mukaan tällaisella järjestelyllä voitaisiin pyrkiä varainsiirtoverolakiin ehdotettujen säännösten kiertämiseen, minkä vuoksi yhtiölainaa koskevaa säännöstä on ehdotettu sovellettavaksi myös muihin kuin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. Kyse tällaisissa järjestelyissä olisi kuitenkin hallituksen esityksenkin mukaan vuositasolla todennäköisesti yksittäistapauksista.²²

3.2.2 Oikeuskäytännön perusteella

Tiedossa on toistaiseksi muutama hallinto-oikeuden päätös, jossa on pohdittu, millaisissa muissa kiinteistöosakeyhtiöissä yleensäkin voi olla VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitet-

¹⁹ HE 125/2012, s. 11 ja 15.

²⁰ HE 125/2012, s. 15.

²¹ Ks. AsOYL 3 luvun 1 §.

²² HE 125/2012, s. 15.

tua yhtiölainaa ja millä edellytyksillä laina voidaan katsoa säännöksessä tarkoitetuksi veron perusteeseen kuuluvaksi vastikkeeksi.

Helsingin hallinto-oikeudessa on ollut ratkaistavana²³ tapaus, joka koski ei-keskinäisen eli tavallisen kiinteistöosakeyhtiön pankkilainaa ja sen uudelleenrahoittamista ostajan tekemällä oman pääoman ehtoisella sijoituksella kohdeyhtiöön. Kyseisessä tapauksessa ostaja oli sitoutunut kauppakirjassa siihen, että laina maksetaan takaisin ja tehnyt kohdeyhtiön omaan pääomaan sijoituksen, jonka myötä kohdeyhtiö oli maksanut pankkilainansa takaisin.²⁴ Hallinto-oikeus katsoi päätöksessään, että ostajan kauppakirjassa antama sitoumus siitä, että kohdeyhtiö maksaa pankkilainansa ostajan oman pääoman ehtoisesta sijoituksesta saaduilla varoilla, oli VSVL 20 §:n 4 momentissa tarkoitettu muu sitoumus, jonka perusteella osakkaalla on ollut oikeus tai velvollisuus maksaa laina ja jonka perusteella maksetun lainan on katsottava kohdistuvan luovutettuihin osakkeisiin. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.²⁵

Edellä mainitun päätöksen jälkeen hallinto-oikeus on päätenyt hieman toisenlaiseen lopputulokseen toista tapausta koskevassa päätöksessään²⁶. Tapauksessa kyse oli tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä ja siitä, oliko ostajalla velvollisuus suorittaa varainsiirtoveroä tämän kohdeyhtiön osakekaupan perusteella myös siltä osin, kun ostaja oli myöntänyt kohdeyhtiölle osakaslainan, jolla kohdeyhtiö oli kauppakirjassa olleen edellytyksen mukaan maksanut sillä ulkopuoliselle rahoituslaitokselle olleen velan. Ostajan mukaan kysymys oli ollut kaupan toteutumistapaa säännelleestä sopimusehdosta, joka oli lisätty sopimukseen kohdeyhtiöiden ja ostajatahon rahoittajina toimivien pankkien vaatimuksesta. Tämän ehdon perusteella pankki oli voinut vapauttaa kohdeyhtiöltä saamansa vakuudet kaupan toteutumisen yhteydessä. Hallinto-oikeus totesi perusteluissaan, että koska kyseisessä tapauksessa kohdeyhtiö oli tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, ei keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkeenomistajat eivät lähtökohtaisesti vastanneet pelkästään osakeomistuksensa perusteella yhtiön velvoitteista, kuten pankkilainoista. Päätöksensä perusteluissa hallinto-oikeus toi esille, että varainsiirtoverolain esitöistäkään ei selkeästi ilmene, että VSVL 20 §:n 4 momenttia olisi tarkoitettu sovellettavaksi myös tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja että asiassa ei ollut edes väitetty olleen kyse varainsiirtoveron kiertämisestä tai sitä muistuttavasta tilanteesta. Siten hallinto-oikeuden päätöksen mukaan kohdeyhtiön velan maksua rahoituslaitokselle ei voitu pitää vastikkeena saaduista osakkeista, josta varainsiirtovero olisi suoritettava, vaikka tästä oli sovittu osakkeiden kauppakirjassa. Tämäkään päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Helsingin hallinto-oikeus on ratkaissut²⁷ myös kiinteistöholdingyhtiön lainaa koskeneen tapauksen, jossa ostaja oli myöntänyt kohdeyhtiönä olleelle kiinteistöholdingyhtiölle osakaslainan, jolla tämä yhtiö oli maksanut oman pankkilainansa takaisin ulkopuoliselle rahoituslaitokselle. Pankkilainan takaisinmaksu perustui kohdeyhtiön ja ulkopuolisen rahoituslaitoksen lainasopimuksen ehtoihin, joiden mukaan laina erääntyi maksettavaksi, kun kohdeyhtiön osakkeet myytiin. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että varainsiirtoverolaissa tai lain esitöissä ei ole määritelty yhtiölainan käsitettä. Päätöksensä perusteluissa hallinto-oikeus viittasi hallituksen esitykseen, jonka mukaan varainsiirtoveron perusteeseen voivat

²³ HAO 9.2.2017 T 17/0111/6.

²⁴ Kauppakirjan ehtojen mukaan osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä on ollut, että ostaja järjestää sen, että kohdeyhtiö maksaa kaupantekopäivänä sillä pankilta olevan lainan. Päätöksestä ei kuitenkaan käy ilmi, perustuiko tämä edellytys pankin vaatimukseen.

²⁵ Huomaa myös Pohjois-Suomen HAO 17.8.2018 18/0406/3, joka tosin koski VSVL 20 §:n 1 momentin soveltamista, mutta jossa hallinto-oikeus katsoi, että ostajan kauppakirjassa antama sitoumuksesta siitä, että kohdeyhtiö maksaa velkansa myyjälle, ei ollut pidettävä VSVL 20 §:n 1 momentissa tarkoitettuna luovutuksen-saajan vastattavakseen ottamana suoritusvelvoitteena.

²⁶ HAO 4.1.2018 T 18/0003/6.

²⁷ HAO 1.6.2017 T 17/0574/6.

kuulua vain sellaiset lainat, jotka kohdistuvat osakkeisiin. Hallinto-oikeuden mukaan, koska tapauksessa kohdeyhtiö on ollut tavallinen osakeyhtiö eikä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, eivät sen osakkeenomistajat lähtökohtaisesti vastaa pelkästään osakeomistuksensa perusteella yhtiön velvoitteista, kuten pankkilainoista.²⁸ Lain esitöistäkään ei hallinto-oikeuden mukaan selkeästi ilmene, että VSVL 20 §:n 4 momenttia olisi tarkoitettu sovellettavaksi myös kiinteistöholdingyhtiöihin. Lisäksi hallinto-oikeus toi esille, että asiassa ei ole edes väitetty olleen kyse varainsiirtoveron kiertämisestä tai sitä muistuttavasta tilanteesta. Siten hallinto-oikeus totesi johtopäätöksensä, että kohdeyhtiönä olleen kiinteistöholdingyhtiön velan maksua ulkopuoliselle rahoituslaitokselle, josta oli sovittu osakkeiden kaupakirjassa, ei voitu pitää vastikkeena saaduista osakkeista, josta varainsiirtovero on suoritettava. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

4 Johtopäätökset

VSVL 20 §:n 4 momentin sanamuoto lähtee siitä, että vastikkeeseen luetaan osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka *osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle* yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut. Tällainen mahdollisuus on erityispiirre asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joiden osakkeenomistajat ovat asunto-osakeyhtiölain nojalla velvollisia maksamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Tällaista velvollisuutta yhtiövastikkeen maksuun ja siten myöskään oikeutta tai velvollisuutta maksaa yhtiölle yhtiölainaosuus ei lain nojalla esiinny muissa kiinteistöosakeyhtiöissä.

Vaikka lain esitöistä ei selkeästi ilmene, että VSVL 20 §:n 4 momenttia olisi tarkoitettu sovellettavaksi muihin kuin asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, poikkeuksen tähän tuovat lain esitöiden perustelujen mukaan sellaiset poikkeukselliset sopimusjärjestelyt, joissa osakkaan ja yhtiön välillä on olemassa muu sopimus tai sitoumus, jonka perusteella osakas tosiasiallisesti vastaa yhtiön yhtiölainasta, vaikka tämä vastuu ei perustuisikaan yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiökokouksen päätökseen tai hallituksen päätökseen. Tällaisissa tapauksissa yhtiölaina luettaisiin varainsiirtoveron alaiseen vastikkeeseen riippumatta siitä, mitä ostajan ja myyjän välillä on kyseisen yhtiölainan maksamisesta kaupakirjassa sovittu. Hallituksen esityksen mukaan tällaiset varainsiirtoveron kiertämiseen viittaavat järjestelyt rajautuisivat kuitenkin harvoihin yksittäistapauksiin vuositasolla.

Oikeuskäytäntöä VSVL 20 §:n 4 momentin tulkinnasta ja erityisesti sen soveltumisesta muihin kuin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin on olemassa vasta hyvin vähän, eikä yhtään korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä ole tiettävästi vielä annettu. Helsingin hallinto-oikeudessa on ollut ratkaistavana erilaisia tapauksia, joissa on ollut kyse erityyppisistä muista kiinteistöosakeyhtiöistä ja tällaisten kohdeyhtiöiden lainojen takaisinmaksuun tai uudelleenrahoitukseen liittyvistä järjestelyistä kaupanteon yhteydessä. Edellä referoidut hallinto-oikeuden päätökset kuitenkin osoittavat, että on edelleen tulkinnanvaraista, millä edellytyksillä erityyppisten muiden

²⁸ Hallinto-oikeuden perusteluissa todettiin, että hallituksen esityksen mukaan yhtiölainan kohdistaminen osakkeille ja osakkaan mahdollisuus maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois on asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä erityispiirre, jollaista ei näyttäisi esiintyvän muissa kiinteistöosakeyhtiöissä.

kiinteistöosakeyhtiöiden lainan takaisinmaksu tai uudelleenrahoitus voidaan katsoa säännöksessä tarkoitetuksi yhtiölainan takaisinmaksua koskevaksi oikeudeksi tai velvollisuudeksi ja siten luettavaksi veron perusteeseen. Tällaisten yhtiöiden osakkeenomistajilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta vastata kohdeyhtiön velan maksusta, jolloin säännöksen sanamuodon edellytys *osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle* ei täyty. Siten säännöksen soveltamiselle muihin kiinteistöosakeyhtiöihin, toisin sanoen tavallisiin osakeyhtiöihin, tulee olla muita edellytyksiä. Lainvoimaisten päätösten puuttumisen vuoksi on varottava tekemästä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä, mutta hallinto-oikeustasoisten päätösten valossa on nähtävissä, että vaikutusta saattaa olla muun muassa sillä, vaatiiko ulkopuolinen rahoituslaitos lainan takaisinmaksun tapahtuvan kaupantekohetkellä ja antaako ostaja rahoituksen kohdeyhtiölle tällaista takaisinmaksua varten oman vai vieraan pääoman muodossa. Asiaan on toivon mukaan saatavissa pian tulkinta-apua korkeimmasta hallinto-oikeudesta.