

Harri Vehviläinen
AA, Counsel, Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

INFRASTRUKTUURIHANKKEIDEN VERONÄKÖKOHTIA



Edilex-sarja 2019/13

Artikkeli

Julkaistu 25.4.2019

www.edilex.fi/artikkelit/19685

Sisällys

1	Taustaa	1
2	PPP-hanke	2
	A. Lainsäädäntö.....	2
	B. Käytännön soveltamisen näkökohtia.....	2
3	Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus	3
	A. Lainsäädäntö.....	3
	B. Käytännön soveltamistilanteita	4
4	Keskinäinen kiinteistöyhtiö	5
	A. Lainsäädäntö.....	5
	B. Käytännön soveltamistilanteita	5
	C. Viimeaikaista oikeuskäytäntöä.....	6
5	Lopuksi	7

1 Taustaa

Infrastruktuurihankkeiden tyypillisiä erityispiirteitä ovat jaksottuminen pitkälle aikavälille ja merkittävä pääomantarve. Infrastruktuurihankkeita toteuttavat sekä julkiset että yksityiset toimijat. Viimeaikaisessa lainsäädännössä ja lain esitöissä on huomioitu molemmat toimijatyypit,¹ joskin painotus on julkisten hankkeiden puolella.²

Lain esitöissä julkisena infrastruktuurina on pidetty muun muassa valtion ja kuntien julkisen vallan käyttöön ja julkiseen palveluverkostoon liittyviä toimitilainvestointeja sekä valtakunnallista ja paikallista tie- ja liikenneverkostoa.³ Voidaankin todeta, että julkinen infrastruktuuri on Suomessa hyvin mittavaa niin euromääräisesti kuin kansalaisten arkikokemustenkin kannalta.

Olennaista infrastruktuuria toteutetaan kuitenkin myös yksityisin resurssein. Ehkä selkeimpänä viimeaikaisena esimerkkinä toimivat julkisuudessaakin huomiota saaneet sähköverkkojen uudistamishankkeet, joita yrityskauppojen seurauksena toteutetaan nykyisin myös pääosin yksityisin varoin⁴ eikä pelkästään valtion tai kuntien omistamien yhtiöiden toimesta.

Infrastruktuurihankkeissa ei nykyisin myöskään ole tarvetta tehdä tiukkaa jakoa julkisen ja yksityisen toiminnan välillä, vaan usein julkinen infrastruktuurihanke toteutetaan ainakin osin hyödyntämällä julkisen tahon kokonaan tai osin omistamaa yhtiötä. Esimerkiksi Hel-

¹ Toimijatyypit huomioitiin erityisesti niin sanottuja elinkaarihankkeita koskevassa lakiuudistuksessa (laki 1132/2017), joka laajensi eräiden verosäännösten (elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 19 a § ja 27 c §:n sekä arvonalisäverolain 15 § ja 29 §:n) soveltamisalaa.

² Ks. HE 150/2018 vp, s. 44, joka keskittyy julkisiin infrastruktuurihankkeisiin.

³ Ks. HE 150/2018 vp, s. 44.

⁴ Mm. Elenia-konserni toteuttaa sähkönsiirtoverkoston uudistamista.

singin ja Espoon yhteishanke Länsimetro on osin toteutettu hyödyntämällä osakeyhtiötä (Länsimetro Oy)⁵ ja Tampereen raitiotiehanke on perustettu osakeyhtiö (Tampereen Raitiotie Oy)⁶. On huomionarvoista, että näihin mittaviin ja kaupunkilaisten kannalta olennaisiin hankkeisiin ei välttämättä ole mahdollista soveltaa erityislainsäädäntöä, koska laissa kokonaishoitopalvelulle säädetyt edellytykset eivät välttämättä ole käsillä. Kuitenkin verolainsäädännön ja oikeuskäytännön yleiset elementit voivat mahdollistaa myös tällaisten hankkeiden toteutuksen esimerkiksi hyödyntämällä keskinäisen yhtiön mallia.⁷

2 PPP-hanke

A. Lainsäädäntö

Verolainsäädännössä Public-Private Partnership -hankkeesta eli PPP-hankkeesta käytetään nimitystä kokonaishoitopalvelu.

Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (jäljempänä myös EVL) 19 a §:n 1 momentin mukaan korvaus kokonaishoitopalvelusta on sen verovuoden tuottoa, jonka aikana kokonaishoitopalvelu on luovutettu. Kokonaishoitopalvelulla tarkoitetaan vähintään 10 vuoden sopimukseen perustuvaa tien, rautatien, rakennuksen tai pysyvän rakennelman sekä niihin tai niiden käyttöön välittömästi liittyvän irtaimiston suunnittelu-, rakentamis-, rahoitus- ja kunnossapitopalveluista muodostuvaa palvelukokonaisuutta, josta saatava vastike määräytyy kohteen käytön tai käytettävyyden perusteella. Kokonaishoitopalvelua katsotaan luovutetuksi kunakin verovuonna määrä, joka vastaa verovuonna toteutuneen käytön tai käytettävyyden määrää.

EVL 19 a §:ää voidaan pitää PPP-hankkeita koskevan lainsäädännön perussäännöksenä. Rakennusaikaisten korkojen jaksotusta koskevassa EVL 27 c §:ssä viitataan EVL 19 a §:ään, ja arvonlisäverolain 29 §:n 2 momentin määritelmä kokonaishoitopalvelusta on vastaava kuin EVL 19 a §:ssä. Arvonlisäverotuksen aineellinen säännös on arvonlisäverolain 15 §:ssä (tilitysjakso).⁸

PPP-hanketta koskevien erityissäännösten olennainen merkitys on tulojen ja menojen jaksottaminen koko elinkaarihankeajan ajaksi.

B. Käytännön soveltamisen näkökohtia

PPP-hankkeita koskevista uusista säännöksistä ei ole vielä julkaistua verotus- tai oikeuskäytäntöä. Lain yleisen soveltamisen kannalta olisikin hyödyllistä, että keskusverolautakunta tai hallinto-oikeudet julkaisisivat uusia säännöksiä koskevia ensimmäisiä ratkaisuja.

⁵ <https://www.lansimetro.fi/tietoa-hankeesta/>

⁶ <https://www.tampereenratikka.fi/>

⁷ Oikeuskäytännössä (KHO 1963 I 5 ja KHO 1968 B II 521) keskinäisen yhtiön malli on tietyin edellytyksin mahdollistettu energiantuotannossa niin sanotulla Mankala-periaatteella toimiville yhtiöille. Tässä artikkelissa ei enemmälti käsitellä Mankala-yhtiöitä.

⁸ Jäljempänä käsiteltävän korkorajoitussäännöksen jatkovalmistelussa on kokonaishoitopalveluiden osalta tarkoitus säätää poikkeus, ks. HE 150/2018 vp, s. 44–45 ja siihen liittyvä eduskunnan vastaus EV 146/2018 vp.

Julkaistavien ratkaisujen tarve korostuu myös siinä, että PPP-hankkeet ovat tyypillisesti perustaltaan kokonaihoitopalvelusäännösten mukaisia – sisältäen suunnittelu-, rakentamis-, rahoitus- ja kunnossapitopalvelut – mutta hankkeiden toteutuksessa voi ilmetä tarvetta varmistaa säännösten tulkinnan riittävä jousto käytännön elämän tilanteita varten.

Esimerkiksi usean suunnitellun kohteen sisältävässä PPP-hankkeessa voi käydä niin, että yksi tai useampi suunnitelluista kohteista jää pois jo kilpailutus- tai suunnitteluvaiheessa. Tämän ei kuitenkaan pitäisi estää kokonaihoitopalvelusäännösten soveltumista toteutettavan kokonaisuuden osalta, kunhan kokonaisuus itsessään muodostaa säännösten mukaisen PPP-hankkeen.

Toisena esimerkkinä voidaan ottaa PPP-hanke, jossa tilaajalla olisi mahdollisuus tai tarve osallistua hankkeen rahoitukseen ennakkomaksujen tai lainan muodossa.⁹ Jos projektiyhtiö kuitenkin vastaa rahoituksesta kokonaisarvion perusteella (sisältäen tilaajan, osakkeenomistajien ja ulkopuolisen rahoittajan antaman rahoituksen), tulisi kokonaihoitopalvelua koskevien säännösten soveltua.

Uusien säännösten tulkinnan vahvistaminen julkaistuilla ratkaisuilla turvaisi oikeusvarmuuden ja mahdollistaisi lainsäätäjän tarkoituksen mukaisesti PPP-hankkeiden toteuttamisen valtion lisäksi myös esimerkiksi kuntien toimesta.

3 Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus

A. Lainsäädäntö

Vuoden 2019 alusta lukien vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen korkomenon verovähennysrajoituksia koskevat säännökset uudistuivat.¹⁰ Olennaisimpana muutoksena voidaan pitää sitä, että rajoitusten soveltamisala laajentui konsernirahoituksesta kattamaan kaikki vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen korkomenot. Korkorajoitussäännöksissä säilyi kuitenkin erottelu konsernirahoituksen ja ulkopuolisen rahoituksen korkomenojen välillä.

EVL 18 a §:n 3 momentin pääsäännön mukaan:

Korkomenot ovat vähennyskelpoisia siltä osin kuin ne ovat korkotulojen suuruiset. Korkotuloja suuremmat korkomenot (nettokorkomenot) ovat vähennyskelpoisia, jos ne ovat verovuonna enintään 500 000 euroa. Nettokorkomenojen ylittäessä verovuonna edellä mainitun määrän nettokorkomenot eivät ole vähennyskelpoisia siltä osin kuin ne ylittävät 25 prosenttia tämän lain 3 §:ssä tarkoitettua elinkeinotoiminnan tuloksesta, johon on lisätty korkomenot ja verotuksessa vähennettävät poistot sekä konserniavustuksesta verotuksessa annetussa laissa tarkoitettu saatu konserniavustus ja josta on vähennetty annettu konserniavustus. Muille kuin konserniyhteydessä oleville osapuolille suoritetut nettokorkomenot vähennetään ensin.

EVL 18 a §:n 4 momentin mukaan 3 momentissa säädetystä poiketen nettokorkomenot ovat vähennyskelpoisia siltä osin kuin ne suoritetut muille kuin konserniyhteydessä oleville osapuolille ja niiden määrä on verovuonna suurempi kuin 3 momentissa tarkoitettu prosentti-perusteinen vähennettävä määrä ja enintään 3 000 000 euroa.

⁹ Ennakkomaksu tai laina eivät tuloudu kirjanpidossa eivätkä verotuksessa, vaan ne ovat luonteeltaan rahoituseriä. Ks. Andersson – Penttilä: Elinkeinooverolain kommentaari (2014), s. 486.

¹⁰ Lailla 1237/2018 säädettiin EVL 18 a §:n muuttamisesta ja uudesta EVL 18 b §:stä.

Voidaan siis todeta, että muille kuin konserniyhteydessä oleville rahoittajille suoritettut korkomenot nauttivat laajempaa vähennysoikeutta (enintään 3 000 000 euron korkomenot ovat vähennyskelpoisia ilman rajoitusta) kuin konsernirahoitukselle suoritettut korkomenot (enintään 500 000 euron korkomenot ovat vähennyskelpoisia ilman rajoitusta).

Minimisoveltamisrajan lisäksi ilman rajoitusta voidaan vähentää korkomenot niin sanotun tasevapautussäännösten perusteella. Vuoden 2019 uudistuksessa tasevapautussäännöstö siirtyi EVL 18 a §:stä uuteen EVL 18 b §:ään.

EVL 18 b §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan EVL 18 a §:ää ei sovelleta, jos verovelvollinen esittää 5 momentissa tarkoitettulla tavalla selvityksen siitä, että verovelvollisen oman pääoman suhde vahvistetun tilinpäätöksen mukaiseen taseen loppusummaan on korkeampi tai yhtä suuri kuin vahvistetun konsernitaseen vastaava suhdeluku verovuoden lopussa.

B. Käytännön soveltamistilanteita

Korkovähennysrajoituksen soveltamisesta ja soveltumisesta on kertynyt verotus- ja oikeuskäytäntöä¹¹, varsinkin tasevapautussäännösten soveltaminen on osoittautunut tulkinnanvaraiseksi.¹² Kunnan omistamien konsernien osalta tasevapautussäännösten laajan hyödyntämisen on mahdollistanut ratkaisu KVL:2014/10. Sen sijaan pääomarahaston omistamissa infrastruktuurihankkeissa voidaan usein päätyä siihen, että tasevapautussäännösten tosiasiallinen hyödyntämismahdollisuus estyy.¹³ PPP-hankkeiden osalta on korkovähennysrajoituksen uudistamista koskevassa hallituksen esityksessä todettu, että PPP-hankkeita koskeva poikkeus siirretään jatkovalmisteluun.¹⁴

Voidaan siis todeta, että infrastruktuurihankkeiden verotuksessa voi olla korkojen osalta merkittäviä eroja hankkeen omistajatahon vuoksi. Esimerkiksi sähkönsiirtoverkkoja omistavat niin kunnan omistamat konsernit (esimerkiksi Loiste-konserni ja Helen-konserni) kuin pääasiassa yksityisten sijoittajien omistamat konsernit (esimerkiksi Elenia-konserni ja Caruna-konserni). Kunnat ovat yhtiöittäneet energiatoimintojaan viimeistään lailla 626/2013 säädetyn yhtiöittämisvelvollisuuden myötä, joka kattoi energia- ja satamatoiminnot.¹⁵ Ottaen huomioon, että liikelaitosten yhtiöittämisen taustalla on ollut tavoite saattaa kilpailuilla markkinoilla toimivat kunnalliset ja yksityiset toimijat samaan asemaan¹⁶, nykyistä tasevapautussäännön tulkintaa ei voida pitää täysin johdonmukaisena.

Omistajatahon lisäksi infrastruktuurihankkeen verotukseen voi vaikuttaa myös toteutusmalli. Kuten todettua, on odotettavissa, että PPP-hankkeita koskien säädetään poikkeus korkovähennysrajoituksen soveltamisen osalta. PPP-hankkeiden erityispiirteenä on kuitenkin verolaissa kuvattu kokonaishoitopalvelu, joka nimensä mukaisesti tarkoittaa sitä, että kohdeomaisuutta hoitaa palveluntarjoaja. Siten juridisen omistajan rooli jää huomattavasti vähäisemmäksi, mikä sinänsä sopii niihin infrastruktuurihankkeisiin, jotka on kokonaisarvion perusteella päätetty toteuttaa PPP-hankkeena. Kaikkiin infrastruktuurihankkeisiin PPP-malli ei kuitenkaan sovellu. Näin on esimerkiksi silloin, kun kohdeomaisuuden omistajalla tulee olemaan jatkuva ja aktiivinen rooli.

¹¹ Mm. KVL:2013/63 (KHO:2015:37, ei muutosta), KVL:2014/10, KVL:2014/45 (KHO 24.6.2015 T 1784, ei muutosta), KHO:2015:11 ja KVL:2017/42.

¹² Vesikansa – Stellato: Verolain aukkokohtaan täyttäminen – EVL 18 a §:n 3 momentin tasetestin soveltaminen pääomarahastorakenteissa. Defensor Legis 4/2018, s. 547–564.

¹³ Ibid., s. 563–564.

¹⁴ HE 150/2018 vp, s. 44–45.

¹⁵ HE 32/2013 vp, s. 22.

¹⁶ HE 32/2013 vp, s. 4.

4 Keskinäinen kiinteistöyhtiö

A. Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiölain (jäljempänä myös AsOyL) 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö 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.

Tuloverolain (jäljempänä myös TVL¹⁷) 53 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaan veronalaista tuloa ei ole

- 1) etu, jonka verovelvollinen on saanut omaan tai perheensä tarpeeseen käytetystä asunnosta, joka hänellä on asunto-osakeyhtiön tai muun asunto- tai kiinteistöyhteisön osakkaana tai jäsenenä ollut käytössään käypää vuokraa alemmasta vastikkeesta;
- 2) asunto- tai kiinteistöyhteisölle sen osakkeenomistajien tai jäsenten saama etu huoneistoista, joihin heillä on yhtiöjärjestyksen tai osuuskunnan sääntöjen nojalla hallintaoikeus.

B. Käytännön soveltamistilanteita

Keskinäinen kiinteistöyhtiö, juridiselta muodoltaan osakeyhtiö, on Suomessa laajasti käytetty yhtiötyyppi. Yleisin keskinäisellä mallilla toimiva kiinteistön ja rakennuksen omistamista ja hallinnointia harjoittava yhtiötyyppi lienee asunto-osakeyhtiö. Lisäksi monet vapaa-ajan asunnot, jotka eivät ole vakinaisessa asumiskäytössä, toimivat keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa.¹⁷ Keskinäistä kiinteistöyhtiötä käytetään myös pysäköintitoiminnan järjestämisessä¹⁸, ammatti- ja muiden liittojen keskitettyjen tilojen omistajana¹⁹ sekä pienvenesataman hallinnoinnissa²⁰.

Kaupalliseen käyttöön vuokratut liikekiinteistöt toimivat tyypillisesti keskinäisen yhtiön muodossa. Esimerkkeinä voidaan mainita kauppakeskukset kuten kauppakeskus Jumbon omistava Kiinteistö Oy Vantaanportin Liikekeskus tai kauppakeskus Itiksen omistava Kauppakeskus Itäkeskus Oy. Infrastruktuurihankkeissa keskinäisen kiinteistöyhtiön malli on käytössä esimerkiksi Länsimetro Oy:ssä, jonka A-osakkeet oikeuttavat hallitsemaan metroa Helsingin alueella ja B-osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan metroa Espoon alueella.²¹

¹⁷ Keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa olevasta vapaa-ajan asunnosta on ollut kyse esimerkiksi tapauksessa KVL 22/2014 (KHO 17.4.2015 T 1021, ei muutosta).

¹⁸ Ks. esimerkiksi KHO:2009:46 ja KHO:2018:108.

¹⁹ Ks. KHO 31.12.1998 T 3201.

²⁰ Ks. KHO:2016:40.

²¹ Julkisen liikenteen toteutukseen liittyviä Länsimetro- ja Tampereen Raitiotie -hankkeita ei kirjoittajien käsityksen mukaan ole toteutettu PPP-hankkeina, mihin lienee osaltaan vaikuttanut omistajakuntien jatkuva ja aktiivinen rooli.

C. Viimeaikaista oikeuskäytäntöä

Hallinto-oikeustasolla on annettu viimeaikainen ratkaisu, joka tapausselesteen mukaan koskee infrastruktuurihanketta.²² Tapauskuvauksen mukaan kaupungin on tarkoitus keskittää alueellaan sijaitsevan raitiotien, varikon ja kaluston omistus keskinäiseen kiinteistöyhtiöön. Olosuhteet vastaavat pitkälti jo käytössä olevaa Länsimetron mallia, jossa eri osakesarjoilla voidaan kohdistaa kiinteistöyhtiön omaisuuserien hallinta ja kuluvastuu osakkeenomistajalle, lukuun ottamatta yhtiön haltuun jäävää kalustoa.

Hallinto-oikeuden enemmistön kannassa on kuitenkin päädytty siihen, ettei keskinäisen kiinteistöyhtiön verotusperiaatteita olisi lainkaan mahdollista käyttää tapauksen olosuhteissa sen vuoksi, että kaluston hallinta on yhtiöllä, jonka tarkoitus on myös kerryttää verollisia vuokratuloja kaluston markkinaehtoisesta vuokraustoiminnasta. Hallinto-oikeuden enemmistön ratkaisussa vero-oikeudellinen arviointi siis erotettaisiin yhtiöjärjestyksen määräyksistä, koska yhtiöjärjestyksessä raitiotien ja varikon hallinta sekä toisaalta vastuu kuluista osoitetaan osakkeenomistajalle. Hallinto-oikeuden enemmistön mukaan verotuksessa kuitenkin kaikkien omaisuuserien hallinto ja kuluvastuu kuuluisivat yhtiölle.

On huomionarvoista, että hallinto-oikeuden eriävän mielipiteen jättänyt jäsen katsoi, että tapauksen olosuhteissa keskinäisen kiinteistöyhtiön verotusperiaatteiden olisi tullut soveltaa omaisuuserien luonteen ja yhtiöjärjestyksen määräysten asettamissa puitteissa. Hallinto-oikeuden vähemmistön tulkinta verolaista olisi johtanut tapauksen olosuhteissa tiivistettyä seuraavaksi kuvattuun verokohteluun:

- Raitiotien ja varikon osalta sovelletaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti keskinäisen yhtiön verotusperiaatteita, jolloin omaisuuserien hallinta ja toisaalta omakustanneperusteinen vastuu kuluista on osakkeenomistajalla. Mahdollinen voitto verotettaisiin osakkeenomistajan tasolla.
- Kaluston osalta sovelletaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti tavanomaisen yhtiön verotusperiaatteita, jolloin omaisuuserien hallinta ja toisaalta omakustanneperusteinen vastuu kuluista on yhtiöllä. Mahdollinen voitto verotettaisiin yhtiön tasolla.

Hallinto-oikeuden vähemmistön tulkinta johtaisi yhtiö- ja vero-oikeuden yhdenmukaiseen tulkintaan tapauksen olosuhteissa. Vähemmistön tulkinta myös mahdollistaisi paremmin keskinäisen yhtiön mallin soveltamisen infrastruktuurihankkeissa, joissa kokonaisuus muodostuu kiinteistöluonteisesta omaisuudesta ja sitä toiminnallisesti tukevasta irtaimesta omaisuudesta. On huomattava, että tapauksen olosuhteissa irtain omaisuus muodosti alle puolet odotetusta tuloksesta ja taseen loppusummasta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ei ole lainvoimainen tämän artikkelin kirjoitushetkellä, ja onkin mielenkiintoista nähdä, mihin johtopäätökseen korkein hallinto-oikeus päätyy harkitessaan keskinäisen kiinteistöyhtiön verotusperiaatteiden soveltamismahdollisuuksia infrastruktuurihankkeissa.

²² Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 8.5.2015 antama päätös numero 18/0167/1.

5 Lopuksi

Tässä artikkelissa on käsitelty ajankohtaisia teemoja liittyen uusiin kokonaihoitopalvelua koskeviin verosäännöksiin, uudistettuja korkovähennysrajoitussäännöksiä sekä vireillä olevaa keskinäisen kiinteistöyhtiön toimintamahdollisuuksia koskevaa oikeusprosessia.

PPP-hankkeita koskevat verosäännökset mahdollistivat aiemmin Suomen valtion toimimisen tilaajana. Uudet säännökset mahdollistavat laajemman tilaajapohjan, ja kirjoittajan käsityksen mukaan kiinnostusta PPP-hankkeiden toteutukseen onkin ilmennyt varsinkin kunta-puolella. Uusiin säännöksiin sisältyy luontaisesti tulkinnallista epävarmuutta, jonka poistamisen kannalta olisi olennaista, että soveltamista selkeytettäisiin julkaistuilla ennakkoratkaisuilla.

Uudistetuissa korkovähennysrajoitussäännöksissä säilytettiin niin sanottu tasevapautussääntö. Aiempi oikeuskäytäntö ei ole ollut linjakasta vapautuksen soveltuvuuden osalta: esimerkiksi kuntien omistamat yhtiöt voivat useinkin saavuttaa täyden vapautuksen, kun taas pääomasijoittajaomisteiset yhtiöt eivät välttämättä voi soveltaa säännöstä käytännössä lainkaan. Kun tasevapautussääntö on yhä voimassa, tulisi verotus- ja oikeuskäytännössä jatkossa pyrkiä selkeyttämään soveltamisalaa.

Keskinäisellä yhtiöllä on Suomen oikeusjärjestelmässä pitkät perinteet erityisesti energia- ja kiinteistöalalla. Koska reaali maailma kehittyy nopeutuvassa tahdissa ja mahdollistaa uusia toimintamalleja, tulisi myös keskinäisen yhtiön käsitettä pystyä arvioimaan ja tarkistamaan. Kirjoittajan tietojen mukaan korkeimmalla hallinto-oikeudella olisikin nyt käsillä mahdollisuus ajamukaistaa keskinäisen kiinteistöyhtiön toimintamahdollisuuksia antaessaan ratkaisun vireillä olevassa valitusasiassa.