

Luonnos 19.9.2022

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verosääntelyksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutoksia erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoituksista saatujen tulojen verotukseen. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi tuloverolakea, verotusmenettelystä annettua lakia, ennakoperintälakia, rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annettua lakia, elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia ja eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyiden verotuksesta annettua lakia.

Esityksen keskeisimmät ehdotukset koskisivat tuloverolakea, johon ehdotetaan lisättäväksi säännökset kiinteistövarallisuuden sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin sovellettavasta läpivirtausmallista. Ehdotetun läpivirtausmallin soveltuessa erikoissijoitusrahaston tulot verotettaisiin osuudenomistajien tulona ikään kuin nämä olisivat saaneet tulot suoraan. Ehdotettua läpivirtausmallia sovellettaisiin, jos kiinteistövarallisuuden sijoittavassa erikoissijoitusrahastossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa.

Verotusmenettelystä annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahaston velvollisuudesta antaa Verohallinnolle tietoja läpivirtausmallin alaisista tuloista. Lisäksi lakiin lisättäisiin säännökset erikoissijoitusrahaston vastuusta siitä verosta, joka sen osuudenomistajalle määrätään näiden osuudesta rahaston tuloihin.

Ennakoperintälakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että rahastoa hallinnoivan rahastoyhtiön ennakonpidätysvelvollisuus rahaston jakamasta voitto-osuudesta rajoittuisi määrään, jota ei ole aiemmin verotettu ehdotetun läpivirtausmallin mukaisesti suoraan osuudenomistajan tulona. Rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annettuun lakiin tehtäisiin vastaava lähdeveron pidättämistä koskeva täsmennys. Lisäksi ennakoperintälakiin tehtäisiin eräitä muun lainsäädännön muuttumisesta johtuvia teknisluonteisia tarkistuksia.

Elinkeinotulon verottamisesta annettuun lakiin lisättäisiin säännökset läpivirtausmallia koskevien tuloverolain säännösten soveltamisesta elinkeinotoiminnan tulosta laskettaessa. Eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyiden verotuksesta annettua lakia täydennettäisiin siten, että sen käänteisiä hybridiyksikköjä koskevat säännökset voisivat tulla sovellettavaksi elinkeinoyhtymien lisäksi myös läpivirtausmallin mukaisesti verotettaviin kiinteistövarallisuuden sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin.

Ehdotus liittyy pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman mukaisesti asetetun eräiden osinkojen lähdeverotusta ja kiinteistösijoituksista saatujen voittojen verotuksen uudistamista selvittävän työryhmän raportin suosituksiin sekä on osa hallituksen syksyn 2021 budjettineuvotteluissa sopimaa veropohjan tiivistämiskokonaisuutta.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan keväällä 2023. Lakeja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Suomen verotusvallan laajuus rajat ylittävissä tilanteissa.....	5
2.1.1 Asuinvaltio ja lähdevaltio	5
2.1.2 Kiinteistötulot.....	6
2.1.3 Sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston jakama voitto-osuus ja osuuden luovutusvoitto.....	7
2.1.4 Osuus kotimaisen yhtymän tuloon.....	7
2.1.5 Eräät muut tulot.....	8
2.2 Sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen tuloverovelvollisuus.....	9
2.2.1 Sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen tuloverosääntelyn periaatteet	9
2.2.2 Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotus.....	10
2.2.3 Ulkomaisten rahastojen verotus	11
2.2.4 Keskeinen rahastojen rinnastettavuutta koskeva oikeus- ja verotuskäytäntö.....	13
2.2.5 Verosopimusten vaikutus sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verotukseen rajat ylittävissä tilanteissa	16
2.3 Euroopan unionin lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö	17
2.3.1 Yleistä	17
2.3.2 Pääomien vapaa liikkuvuus.....	17
2.3.2.1 Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä rahastojen rinnastettavuudesta.....	18
2.3.3 EU:n valtioneuvoston sääntely.....	20
2.4 Kiinteistösijoittamisen muut oikeudelliset rakenteet ja niiden nykyisen verokohtelun pääpiirteet.....	22
2.5 Katsaus kiinteistösijoitustoimialaan.....	25
2.5.1 Kuvaus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoista	25
2.5.2 Ulkomaisten sijoittajien Suomeen tekemistä kiinteistösijoituksista	26
2.5.3 Kiinteistöihin sijoittavat rahastot	26
2.5.3.1 Kotimaiset erikoissijoitusrahastot.....	26
2.5.3.2 Ulkomaiset kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot.....	30
2.6 Kiinteistösijoitusrahastojen verotuksen nykytilan arviointi	32
2.6.1 Yleistä	32
2.6.2 Suomen sijoitusrahastotoimintaa koskevan verotussääntelyn lähtökohdista	32
2.6.3 Suomen verotusvallan toteutuminen erityisesti rajat ylittävien kiinteistösijoitusten kohdalla.....	33
2.6.4 EUT:n tuore rinnastusta koskeva oikeuskäytäntö	34
3 Tavoitteet.....	35
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	35
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	35
4.1.1 Yleistä	35
4.1.2 Läpivirtausmallin soveltamisalaan kuuluvat erikoissijoitusrahastot.....	36
4.1.3 Läpivirtausmallin rajaaminen niin sanottuihin harvaomisteisiin rahastoihin.....	37

4.1.4	Osuudenomistajalle läpivirtaavien tulojen ja menojen laskenta	39
4.1.5	Sijoittajan verotus	41
4.1.6	Läpivirtausmallin mukaisesti verotettaviin rahastoihin sovellettava verotusmenettely	42
4.1.7	Ehdotetun läpivirtausmallin vaikutus eräiden hybridijärjestelyiden verotuksesta annettuun lakiin.....	44
4.1.8	Verosopimusten vaikutukset ehdotetun läpivirtausmallin soveltamiselle.....	46
4.2	Pääasialliset vaikutukset.....	48
4.2.1	Vaikutukset verotuottoon	48
4.2.2	Vaikutukset verovelvollisille ja toimialalle.....	51
4.2.3	Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	51
4.2.4	Verotuottovaikutuksen kompensatio	52
5	Muut toteuttamisvaihtoehdot	52
5.1	Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	52
5.2	Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	55
6	Lausuntopalautte.....	57
7	Säännöskohtaiset perustelut	58
7.1	Tuloverolaki	58
7.2	Laki verotusmenettelystä	64
7.3	Ennakkoperintälaki	64
7.4	Laki rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta	65
7.5	Laki elinkeinotulon verottamisesta	65
7.6	Laki eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta.....	65
8	Voimaantulo	66
9	Suhde muihin esityksiin.....	67
9.1	Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	67
	LAKIEHDOTUKSET	68
1.	Laki tuloverolain muuttamisesta	68
2.	Laki verotusmenettelystä annetun lain muuttamisesta.....	71
3.	Laki ennakkoperintälain 9 §:n muuttamisesta.....	73
4.	Laki rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain 3 ja 13 §:n muuttamisesta.....	74
5.	Laki elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta.....	75
6.	Laki eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain muuttamisesta.....	76
	LIITE	78
	RINNAKKAISTEKSTIT	78
1.	Laki tuloverolain muuttamisesta	78
2.	Laki verotusmenettelystä annetun lain muuttamisesta.....	83
3.	Laki ennakkoperintälain 9:§ n muuttamisesta.....	87
4.	Laki rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain 3 ja 13 §:n muuttamisesta.....	88
5.	Laki elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta.....	89
6.	Laki eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain muuttamisesta.....	90

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Ehdotetut muutokset perustuvat pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmaan sekä hallituksen kevään 2021 kehysriihessä ja syksyn 2021 budjettiriihessä tekemiin linjauksiin.

Hallitusohjelman mukaan yhtenä keinona veropohjan tiivistämiseksi selvitetään vuoteen 2022 mennessä mahdollisuudet periä ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaiden yhteisöjen kiinteistösijoituksista saamista voitoista kohtuullista veroa.

Tähän liittyen valtiovarainministeriö asetti 17.6.2020 työryhmän, jäljempänä *lähdeverotyöryhmä*, jonka tehtävänä oli selvittää eräiden osinkotulojen ja kiinteistösijoituksista saatujen voittojen verotuksen uudistamista. Selvityksen kohteena olivat erityisesti mahdollisuus ottaa käyttöön ulkomaisten rahastojen (ja muiden osinkoveroista vapautettujen yhteisöjen) saamille osingoille 5 prosentin lähdevero ja mahdollisuus periä ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaiden yhteisöjen kiinteistösijoituksista saamista voitoista kohtuullista veroa. Työryhmän raportti julkaistiin 8.6.2021.¹ Raportista järjestettiin lausuntokierros 9.6.2021–30.7.2021. Raporttiin annetut lausunnot ovat saatavilla osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hankkeet> tunnuksella VM090:00/2020.²

Syksyllä 2021 hallituksen talousarvioneuvotteluiden pöytäkirjaan merkittiin, että ulkomaisten rahastojen kiinteistösijoituksista saadut voitot verotetaan Suomessa mahdollisimman laajasti vuoden 2023 alusta alkaen.

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä.

Luonnos hallituksen esitykseksi on ollut lausunnolla [•]. Lausuntoa pyydettiin esityksen kannalta keskeisiltä ministeriöiltä, viranomaisilta ja etujärjestöiltä sekä yliopiston edustajilta, yhteensä [•] taholta. Hallituksen esityksen tausta-aineisto on saatavilla osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hankkeet> tunnuksella VM045:00/2022.³

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Suomen verotusvallan laajuus rajat ylittävissä tilanteissa

2.1.1 Asuinvaltio ja lähdevaltio

Valtiot verottavat omalla alueellaan asuvia luonnollisia henkilöitä ja kotimaisia yhteisöjä tyyppillisesti näiden maailmanlaajuisista tuloista. Kyse on tällöin asuinvaltioperiaatteen perustavasta yleisestä verovelvollisuudesta. Yleisesti verovelvollisten lisäksi valtiot verottavat myös muualla asuvia luonnollisia henkilöitä ja ulkomaisia yhteisöjä näiden kyseisestä valtiosta saamista tuloista. Ulkomailla asuvia henkilöitä verotetaan siten lähdevaltioperiaatteen mukaisesti rajoitetusti verovelvollisina.

Myös Suomessa verovelvollisuus perustuu ensisijaisesti asumiseen. Tuloverolain (1535/1992; TVL) 9 §:ssä säädetään yleisestä ja rajoitetusta verovelvollisuudesta. Pykälän 1 momentin 1

¹ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163211>.

² <https://vm.fi/hanke?tunnus=VM090:00/2020>.

³ <https://vm.fi/hanke?tunnus=VM045:00/2022>.

kohdan mukaan velvollinen suorittamaan veroa tulon perusteella on ”verovuonna Suomessa asunut henkilö, kotimainen yhteisö, ulkomailla perustettu tai rekisteröity yhteisö, jonka tosiasiallinen johtopaikka sijaitsee Suomessa, yhteisetuus ja kuolinpesä täältä ja muualta saamastaan tulosta (yleinen verovelvollisuus)”. Suomessa yleisesti verovelvollinen on verovelvollinen maksamaan veroa Suomessa maailmanlaajuisista tuloistaan. Yleisesti verovelvollisen tulon veronalaisuuteen ei kansallisen lainsäädännön osalta siten yleensä vaikuta se, saadaanko tulo Suomesta vai muualta.

Lisäksi Suomi verottaa täältä saatua tuloa. Suomessa TVL 9 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan velvollinen suorittamaan veroa tulon perusteella on henkilö, joka ei ole verovuonna asunut Suomessa, sekä muu kuin 1 kohdassa tarkoitettu ulkomainen yhteisö täältä saamastaan tulosta (rajoitettu verovelvollisuus). Lisäksi TVL 9 §:n 3 momentin mukaan, jos henkilöllä, joka ei asu Suomessa, tai ulkomaisella yhteisöllä tai yhteenliittymällä on Suomessa elinkeinon harjoittamista varten kiinteä toimipaikka, on tällainen henkilö, yhteisö tai yhteenliittymä 9 §:n 1 momentin 2 kohdan ja 2 momentin estämättä velvollinen suorittamaan veroa tulon perusteella kaikesta tähän kiinteään toimipaikkaan kuuluvaksi luettavasta tulosta. TVL 10 §:ssä on luettelo tuloista, joita muun ohessa pidetään Suomesta saatuna tulona.

Verosopimukset voivat rajoittaa Suomen oikeutta verottaa rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaa tuloa. Verosopimusten mukaan esimerkiksi sopimusvaltiossa asuvan yhteisön toisesta sopimusvaltiosta saama liiketulo voidaan verottaa toisessa valtiossa vain, jos yhteisöllä on verosopimuksen mukainen kiinteä toimipaikka toisessa valtiossa. Verovelvollinen on tällöin ulkomainen yhteisö, jolla on Suomessa kiinteä toimipaikka.

2.1.2 Kiinteistötulot

TVL 10 §:n 1 kohdan mukaan Suomesta saatuna tulona pidetään täällä olevasta kiinteistöstä tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osakkeiden taikka asunto-osuuskunnan tai muun osuuskunnan jäsenyyden perusteella hallitusta huoneistosta saatua tuloa. Yleensä Suomi voi verosopimusten estämättä verottaa sekä suoran kiinteistöomistuksen perusteella saatavaa tuloa että kotimaisen asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistajan saamaa tuloa.

TVL 10 §:n 10 kohdan mukaisesti Suomesta saatuna tulona pidetään täällä olevan kiinteistön tahi suomalaisen asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön tai osuuskunnan, jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta täällä olevasta kiinteistöstä, osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta saatua voittoa. Suomen tekemät verosopimukset eivät pääsääntöisesti estä Suomea verottamasta kiinteän omaisuuden luovutuksesta saatua tuloa eikä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksesta saatua tuloa. Silloin kun kyse on muiden yhtiöiden osakkeiden luovutusvoitosta, verosopimusten määräykset ovat vaihtelevampia. Joissakin verosopimuksissa rajoitetaan Suomen oikeutta verottaa niin sanottujen ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutusvoittoa ja joissakin sopimuksissa puolestaan Suomen oikeutta verottaa kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita omistavien yhtiöiden osakkeiden luovutusvoittoa. Useat verosopimukset kuitenkin mahdollistaisivat tulon verotuksen Suomessa myös sellaisessa tilanteessa, jossa suomalaisen yhtiön varat muodostuvat muun kiinteistöä omistavan yhtiön osakkeista. Nykyinen kansallinen lainsäädäntö voi asettaa tälle esteitä. Korkein hallinto-oikeus on katsonut, että yhtiö, jonka varat muodostuvat pääosin kiinteistöosakeyhtiön osakkeista, ei ole sellainen TVL 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettu yhtiö, jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostui yhdestä tai useammasta täällä olevasta kiinteistöstä (KHO 2013:10). Hallituksen syksyn 2021 budjettiriihessä tehdyn linjauksen mukaisesti hallitus on antanut erillisen esityksen tuloverolain muutokseksi [•]. Esityksen tarkoituksena on varmistaa, että Suomi voi verottaa mahdollisimman laajasti täällä sijaitsevien

kiinteistöjen myyntivoittoa myös tilanteissa, joissa luovutuksen kohteena on yhtiö, joka omistaa kiinteistöt välillisesti.

Suomen verotusoikeus kiinteistötuloon voi rajoittua myös EU-oikeuden pääomien vapaan liikkuvuuden periaatteen takia, jos kiinteistötulon saaja rinnastuu sellaiseen kotimaiseen yhteisöön, joka ei maksa veroa saamastaan kiinteistötulosta. Mikäli ulkomainen sijoittaja rinnastuu EU-oikeudessa edellytetyllä tavalla esimerkiksi kotimaiseen kokonaan verovapaaseen yhteisöön, kiinteistötulo on verovapaata tuloa ulkomaiselle sijoittajalle. Lisäksi esimerkiksi ulkomaisen eläkelaitoksen osinkojen verokohtelussa käytettävää nettoverotuksen periaatetta on voitu soveltaa myös verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995; VML) mukaisessa kiinteistötulojen verotuksessa, jolloin kiinteistötulo voi olla ulkomaiselle eläkeoimijalle tosiasiallisesti verovapaata.

2.1.3 Sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston jakama voitto-osuus ja osuuden luovutusvoitto

Suomesta saatuna tulona pidetään TVL 10 §:n 9 kohdan mukaan suomalaisen sijoitusrahaston voitto-osuutta. Verosopimusten määräykset vaikuttavat usein Suomen verotusoikeuteen. Tyypillisesti voitto-osuus katsotaan verosopimuksen niin sanotun kaatoartiklan alaiseksi muuksi tuloksi, johon yleensä vain asuinvaltiolla on verotusoikeus. Suomella ei tällöin ole oikeutta periä lähdeveroa ulkomaiselle sijoittajalle maksetusta voitto-osuudesta (KHO 1999:34 ja KVL 2012/2).

Suomalaisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston osuuksien luovutuksesta saatu tulo ei ole sisäisen lainsäädännön nojalla Suomesta saatua tuloa, eikä Suomella siten ole oikeutta verottaa osuuksien luovutusta tulon lähdevaltiona. Verotuskäytännössä (KVL 2012/2) on katsottu, että pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavan suomalaisen erikoissijoitusrahaston osuuden luovutusta ei voida pitää TVL 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettuna kiinteistön, asunto-osakeyhtiön osakkeen, muun osakeyhtiön osakkeen tai osuuskunnan osuuden luovutuksena eikä muunakaan TVL 10 §:ssä tarkoitettuna Suomesta saatuna tulona. Yllä kuvatun hallituksen esityksen [•] tarkoituksena olisi kuitenkin laajentaa Suomen verotusvaltaa myös rahasto-osuuden luovutuksesta syntyneisiin voittoihin silloin, kuin pääosa rahaston varallisuudesta muodostuisi välittömästi tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöomaisuudesta.

Suomella ei myöskään ole verotusoikeutta ulkomaisen rahaston jakamaan voittoon tai rahasto-osuuden luovutuksesta syntyvään voittoon, mikäli ulkomaisen rahaston osuudenomistaja on rajoitetusti verovelvollinen, sillä kyse ei ole TVL:n tarkoittamasta Suomesta saadusta tulosta silloinkaan, kun rahaston tulot muodostuvat Suomesta saadusta kiinteistötulosta.

2.1.4 Osuus kotimaisen yhtymän tuloon

Osuus kommandiittiyhtiön, tai muun yhtymän, tuloon on TVL 10 §:n 6 kohdan nojalla Suomesta saatua tuloa. Oikeuskäytännössä on katsottu, että Suomi ei ole verosopimuksissaan luopunut oikeudestaan verottaa kommandiittiyhtiön kiinteästä toimipaikasta Suomessa harjoittamasta elinkeinotoiminnasta saamaa tuloa rajoitetusti verovelvollisen äänettömän yhtiömiehen tulona (KHO 2002:34). Verotuskäytännössä päätöstä on tulkittu siten, että yhtiömiehen tulona verotettavaksi jaettava elinkeinoyhtymän tulo on arvioitava yhtiömiehen verotuksessa yhtymän toiminnan pohjalta. Siten, jos esimerkiksi suomalainen yhtymä tai ulkomainen yhtymä, jolla on

Suomessa kiinteä toimipaikka, harjoittaa Suomessa elinkeinotoimintaa, on rajoitetusti verovelvolliselle ulkomaiselle yhtiömiehelle kuuluva tulo-osuus elinkeinotoiminnasta saatua tuloa, jota Suomella on tyypillisesti oikeus verottaa.⁴

Jos kotimaisella kommandiittiyhtiöllä on rajoitetusti verovelvollisia äänettäviä yhtiömiehiä, sovellettavaksi voivat tietyin edellytyksin tulla myös TVL 9 §:n 5 ja 6 momentit, joissa säädetään eräänlaisesta kommandiittiyhtiöiden rajoitetusti verovelvolliseen yhtiömieheen sovellettavasta läpivirtausperiaatteesta.

TVL 9 §:n 5 momentin tarkoittaman läpivirtausperiaatteen soveltuminen edellyttää, että kommandiittiyhtiö harjoittaa yksinomaan pääomasijoitustoimintaa ja että rajoitetusti verovelvolliseen yhtiömieheen sovelletaan Suomen ja yhtiömiehen asuinvaltion välistä verosopimusta. Oikeuskäytännön perusteella kiinteistösisijoitustoimintaa voidaan pitää lainkohdan tarkoittamana pääomasijoitustoimintana (KHO 2007:11). TVL 9 §:n 6 momentin perusteella läpivirtausperiaatetta sovelletaan myös niin sanotuissa rahastojen rahasto -rakenteissa, joissa äänettömän yhtiömiehen osuus kotimaisen kommandiittiyhtiön tulosta muodostuu yhden tai useamman kotimaisen tai ulkomaisen yhtymän kautta.

TVL 9 §:n 5 momentin perusteella rajoitetusti verovelvollisen saama tulo on veronalaista vain siltä osin kuin tulo olisi rajoitetusti verovelvollisen suoraan saamana veronalaista. TVL 9 §:n 5 momentin perusteella rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan verotus tapahtuu siis käytännössä tulotyyppikohtaisesti. Tulon veronalaisuus riippuu siten siitä, miten rajoitetusti verovelvollista verotettaisiin suoraan Suomesta saadusta tulosta.

Rajoitetusti verovelvollinen ulkomainen sijoittaja voi myös luovuttaa osuutensa kotimaisesta kommandiittiyhtiöstä. Oikeuskäytännössä on katsottu, että yhtiömiesosuuden myynnistä mahdollisesti saatu voitto ei ole TVL 10 §:ssä tarkoitettua Suomesta saatua tuloa silloinkaan, kun kyseessä on kiinteistösisijoitustoimintaa harjoittavan kommandiittiyhtiön osuuden luovutuksesta (KVL 2017/23 ja KVL 2018/28). Hallituksen esityksessä [•] ehdotettu TVL 10 §:ää koskeva muutos laajentaisi Suomen sisäisen lainsäädännön mukaista verotusoikeutta näissä tilanteissa.

2.1.5 Eräät muut tulot

Ulkomaisen osingonsaajan verokohtelu määräytyy TVL:n, rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, lähdeverolaki) ja mahdollisesti soveltuvan verosopimuksen ja EU-oikeuden nojalla. Suomesta saatua tuloa on TVL 10 §:n esimerkkiluettelon mukaan myös osinko, osuuskunnasta saatu ylijäämä ja muu niihin rinnastettava tulo, joka on saatu suomalaiselta osakeyhtiöltä, osuuskunnalta tai muulta yhteisöltä.

Lähdeverolain 7 §:n 1 momentin mukaan lähdevero osingosta on 20 prosenttia, kun saajana on rajoitetusti verovelvollinen yhteisö ja 30 prosenttia, kun saaja on muu kuin rajoitetusti verovelvollinen yhteisö. Lähdeverolain 7 § sisältää myös omat säännöksensä hallintarekisteröidylle osakkeelle maksetun osingon lähdeverokohtelusta. Lisäksi mainitussa lainkohdassa on useita poikkeuksia edellä olevasta pääsäännöstä, joista monet perustuvat EU-oikeuteen. Näiden poikkeusten perusteella ulkomaille maksettu osinko on usein kokonaan verosta vapaata Suomessa.

⁴ Verohallinnon ohje: Rajoitetusti verovelvollisen ulkomaisen yhteisön tuloverotus Suomessa – Liiketulo ja muut Suomesta saadut tulot, VH/5426/00.01.00/2020.

Myös verosopimusten määräykset rajoittavat usein Suomen verotusoikeutta Suomesta saatuaan osinkotuloon. Verosopimuksissa sovitaan osinkotulon lähdevaltion perimän veron enimmäismäärästä. Yleensä sopimuksissa on eri enimmäisvero suorasijoitusosingoille ja portfolio-osingoille. Suorasijoitusosingoilla tarkoitetaan tilannetta, jossa osingonsaajan omistus-osuus osinkoa maksavassa yhtiössä on merkittävä. Edellytetty omistuksen määrä vaihtelee sopimuskohteisesti. Muut osingot ovat portfolio-osinkoja. Useimmissa verosopimuksissa lähdevaltion verotusoikeus portfolio-osingoista on rajoitettu 15 prosenttiin, mutta eräät Suomen solmimat verosopimukset vapauttavat portfolio-osingot lähdeverosta kokonaan. Verosopimuksissa suorasijoitusosinkojen verotuskohtelu vaihtelee sopimuskohtaisesti ja lähdevaltion soveltama verokanta vaihtelee verosopimuksissa yleisesti 0–5 prosentin välillä.

TVL 10 §:n esimerkkiluettelon mukaan korkotulo on Suomesta saatua, jos velallinen on Suomessa asuva henkilö taikka suomalainen yhteisö, yhtymä, yhteisetuus tai kuolinpesä. TVL 9 §:n 2 momentin perusteella kuitenkin rajoitetusti verovelvollinen ei ole verovelvollinen täältä saatuaan korkotulosta, joka on maksettu ulkomaankaupassa syntyneelle tilisaamiselle, pankkiin tai muuhun rahalaitokseen talletetuille varoille, obligaatiolle, debentuurille, muulle joukkovelkakirjalainalle taikka sellaiselle ulkomailta Suomeen otetulle lainalle, jota ei ole katsottava lainansaajan omaan pääomaan rinnastettavaksi pääomansijoitukseksi.

Rajoitetusti verovelvollisen osakkeiden luovutusvoitot ovat yleensä verovapaita Suomen sisäisen lainsäädännön nojalla yllä kuvattuja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutusvoittoja lukuun ottamatta.

2.2 Sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen tuloverovelvollisuus

2.2.1 Sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen tuloverosäätelyn periaatteet

Silloin kun tulonsaajana on rajat ylittävässä tilanteessa ulkomainen sijoitusrahasto tai erikoissijoitusrahasto, Suomen oikeus verottaa Suomesta saatua tuloa voi usein olla rajatumpi kuin edellä tarkemmin kuvattu sisäisen lainsäädännön ja verosopimusten mukainen verotusoikeus. Tämä perustuu sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen asemaan verovapaina yhteisinä ja niin sanottuun EU-oikeudelliseen rinnastettavuuteen. EU-oikeudellisen rinnastettavuuden perusteella Suomen on vapautettava verosta myös kotimaisia verovapaita rahastoja vastaavat ulkomaiset rahastot.

Erikoissijoitusrahasto on verolainsäädännössä ja yksityisoikeudellisessa lainsäädännössä tarkemmin määritelty rahastomuoto. Erikoissijoitusrahasto on niin sanottu vaihtoehtorahasto. Erikoissijoitusrahastot voivat poiketa sijoitusrahastoja koskevasta riskin hajauttamisen periaatteesta. Kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot voivat poiketa myös esim. rahasto-osuuksien jatkuvasta liikkeeseenlaskusta ja jatkuvasta lunastusvelvollisuudesta.

TVL 3 §:n 5 kohdan mukaisesti sijoitusrahastoa ja erikoissijoitusrahastoa pidetään verotuksessa yhteisönä. Sijoitusrahastoihin ja erikoissijoitusrahastoihin sovellettavaa tuloverosäätelyä muutettiin vuoden 2020 alusta voimaan tulleella lailla tuloverolain muuttamisesta (528/2019). Muutoksen yhteydessä ei muutettu rahastojen verotuskohtelua, mutta niiden verosäätelyä täsmennettiin niin, että verovapauden edellytyksistä tuotiin tarkemmat säännöt uuteen TVL 20 a §:ään. Muutoksen taustalla olivat erityisesti sijoitusrahastoja koskevaan yksityisoikeudelliseen sääntelyyn samanaikaisesti tehdyt muutokset samoin kuin rajat ylittäviin tilanteisiin liittyvät verolainsäädännön muutostarpeet.

TVL 20 a §:n 1 momentissa säädetään sijoitusrahaston verovelvollisuudesta. Sen mukaan sijoitusrahasto tai sitä vastaava sopimusperusteinen ulkomainen avoin sijoitusrahasto, jolla on vähintään 30 osuudenomistajaa, on tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaa. TVL 20 a §:n 2 momentin perusteella tuloverosta vapaa on myös vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa (162/2014; AIFM-laki) tarkoitettu erikoissijoitusrahasto ja sitä vastaava ulkomainen sopimusperusteinen erikoissijoitusrahasto, jos rahasto on avoin ja sillä on vähintään 30 osuudenomistajaa. Verovapauden edellytyksenä olevasta 30 osuudenomistajan rajasta voidaan poiketa TVL 20 a §:n 6 momentin perusteella rahaston toiminnan alussa tai jos osuudenomistajien määrä väliaikaisesti alenee.

Mikäli erikoissijoitusrahastolla on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa tai erikoissijoitusrahastoa ei voida pitää avoimena, verovapaudelle on asetettu TVL 20 a §:ssä eräitä lisäedellytyksiä. TVL 20 a §:n 3 momentin mukaan verovapaus edellyttää tällöin, että erikoissijoitusrahasto jakaa osuudenomistajilleen vuosittain vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan pois lukien realisoitumattomat arvonnousut, erikoissijoitusrahaston pääoma on vähintään 2 miljoonaa euroa ja erikoissijoitusrahaston osuudenomistajat ovat AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla ammattimaisia sijoittajia tai niihin rinnastettavia varakkaita yksityishenkilöitä. Pääosin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoitaviin erikoissijoitusrahastoihin sovellettavia lisäedellytyksiä käsitellään jäljempänä jaksossa 2.2.2.

Rahastosijoittamisessa tuloverotus ei siis kohdistu rahastoon, vaan sen osuudenomistajaan. Sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston jakamat voitto-osuudet ovat osuudenomistajalle pääomatulona verotettavaa tuloa. Rahasto-osuuksien luovutuksiin ja lunastuksiin sovelletaan luovutusvoittoverosäännöksiä. Sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston kohteistaan saama tulo, kuten korko, osinko tai luovutusvoitto, on rahastolle verovapaata ja muuntuu rahaston läpi kulkiessaan osuudenomistajan tulona verotettavaksi voitto-osuudeksi tai luovutusvoitoksi. Eri tulo tyyppien verotukseen liittyvät erityiset piirteet eivät välity lopulliselle tulonsaajalle eli rahaston osuudenomistajalle.

TVL 32 §:n mukaisesti voitto-osuus on veronalaista pääomatuloa. Pääomatuloa verotetaan 30 prosentin verokannalla. Siltä osin kuin verovelvollisen verotettavan pääomatulon määrä ylittää 30 000 euroa, sovelletaan 34 prosentin verokantaa. Sijoitusrahasto-osuuksia lunastettaessa osuudenomistajalle syntyvä luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa vastaavalla tavalla kuin muukin pääomatulo. Luovutusvoittoa laskettaessa lunastushinnasta vähennetään hankintameno sekä merkintä- ja lunastuspalkkio. Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta voidaan kuitenkin aina vähentää hankintameno-olettamana 20 prosenttia tai 40 prosenttia, jos rahasto-osuudet on omistettu yli 10 vuotta. Silloin kun kyse on yhteisömuotoisesta osuudenomistajasta, voitto-osuutta ja luovutusvoittoa verotetaan 20 prosentin yhteisöverokannalla.

2.2.2 Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotus

Vuodesta 2020 sovellettu uusi sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja koskeva TVL:20 a § täsmensi myös kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verovapauden edellytyksiä.

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittava erikoissijoitusrahasto vastaa oikeudelliselta muodoltaan muita sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja, eli se on sopimusperusteinen rahasto, mutta sen toiminnasta säädetään AIFM-laissa osittain muista rahastoista poikkeavalla tavalla. TVL 20 a §:n mukaan myös pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittava erikoissijoitusrahasto on tuloverotuksessa verovapaa yhteisö.

TVL 20 a § asettaa kuitenkin pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verovapaudelle eräitä muista rahastoista poikkeavia edellytyksiä. Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla on AIFM-laissa ja TVL 20 a §:ssä säädetty voitonjakopakko, jonka mukaisesti sen on jaettava osuudenomistajilleen vuosittain vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan pois lukien realisoitumattomat arvonnousut. Toisin kuin muiden erikoissijoitusrahastojen kohdalla, kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston voitonjakopakko ei koske vain rahastoja, joissa on alle 30 osuudenomistajaa, vaan niillä on voitonjakopakko riippumatta osuudenomistajien lukumäärästä. Voitonjakopakkoa on perusteltu lykkääntymisedun rajoittamisella ja sillä, että voitonjakopakko on kansainvälisesti yleinen vaatimus erityisesti yhteistä kiinteistösijoittamista harjoittaville rahastoille.⁵

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavalla rahastolla tarkoitetaan TVL 20 a §:n 4 momentin mukaan AIFM-lain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua erikoissijoitusrahastoa tai sitä vastaavaa ulkomaista sopimusperusteista erikoissijoitusrahastoa, joka sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla. AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä säädetään erikoissijoitusrahaston vähimmäispääomasta ja avoimuudesta. AIFM-lain 16 a luvun 4 §:n 2 momentin mukaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla riittää 10 rahasto-osuudenomistajaa, jos sen sääntöjen mukaan kunkin rahasto-osuudenomistajan on merkittävä rahasto-osuuksia vähintään miljoonan euron määrästä. Saman momentin mukaan silloin kun erikoissijoitusrahastossa on vähemmän kuin 30 rahasto-osuudenomistajaa, näiden on oltava ammattimaisia asiakkaita tai niihin rinnastettavia varakkaita yksityishenkilöitä.

2.2.3 Ulkomaisten rahastojen verotus

Ulkomaiset sijoitusrahastot ovat Suomessa rajoitetusti verovelvollisia. Kuten yllä on kuvattu, rajoitetusti verovelvollinen maksaa Suomessa veroja vain niistä tuloista, jotka ovat TVL:n mukaan Suomesta saatuja, ja joiden verottamista Suomen ja mahdollisesti sovellettavaksi tuleva rahaston asuinvaltion välinen verosopimus ei estä.

Ulkomaisten rahastojen verotukseen vaikuttavat EU-oikeudesta johtuvat vaatimukset. Kotimaisen sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston kohtelu erillisenä verovapaana yhteisönä edellyttää, että vastaava verovapaus myönnetään myös ulkomaiselle näihin rinnastettaville toimijoille. TVL 20 a §:ssä säädetään näin ollen sekä kotimaisten sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen että näitä vastaavien ulkomaisten sopimusperusteisten sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verovapaudesta. TVL 20 a § sisältää säännökset niistä edellytyksistä, joiden nojalla ulkomainen rahasto rinnastuu kotimaiseen sijoitusrahastoon ja erikoissijoitusrahastoon.

Rinnastuakseen kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon ulkomaisen rahaston on lähtökohtaisesti oltava avoin ja sillä on oltava vähintään 30 osuudenomistajaa. Jos nämä edellytykset eivät täyty, on sen täytettävä vastaavat voitonjakoa tai osuudenomistajan ammattimaisuutta koskevat edellytykset kuin kotimaisen erikoissijoitusrahaston. Jos kyseessä on pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava rahasto on sen jaettava vastaava osuus vuosittaisesta voitostaan osuudenomistajilleen kuin kotimaisen rahaston. Verotuskäytännössä kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien rahastojen verovapauden edellytyksiä on tulkittu siten, että rahastolla on oltava vähintään 10 osuudenomistajaa, koska Suomessa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla on aina oltava vähin-

⁵ HE 102/2006 vp s. 33.

tään 10 osuudenomistajaa. Alle 10 osuudenomistajan ulkomaisia rahastoja ei ole verotuskäytännössä rinnastettu kotimaiseen verovapaaseen kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoitetaan erikoissijoitusrahastoon. Asiasta ei ole olemassa julkaistua oikeuskäytäntöä.

Muulla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtioissa (ETA-valtio) rekisteröidyn ulkomaisen sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston verovapaudelle asetetaan lisäedellytyksiä TVL 20 a §:n 5 momentissa. Verovapaus edellyttää, että Suomella on rahaston rekisteröintivaltion kanssa sopimus tietojenvaihdosta veroasioissa ja että rahaston rekisteröintivaltiolta saadaan riittävät tiedot verotuksen toimittamiseksi ja verotuksen oikeellisuuden varmistamiseksi. Lisäksi ulkomaisen sijoitusrahaston tulee olla perustettu rekisteröintivaltionsa yhteissijoitusyrityksiä koskevan lainsäädännön mukaan ja ulkomaisen erikoissijoitusrahaston tulee olla perustettu rekisteröintivaltionsa AIFM-lakia vastaavien säännösten mukaisesti.

TVL 20 a §:n mukaan rinnastuakseen kotimaiseen verovapaaseen sijoitusrahastoon tai erikoissijoitusrahastoon ulkomaisen rahaston on oltava sopimusperusteinen. Euroopan unionin tuomioistuin (EUT) on asiassa C-342/20 A SCPI v. Veronsaajien oikeudenvalvontayksikkö 7.4.2022 antamassaan tuomiossa katsonut, että vaatimus rahaston sopimusperusteisuudesta on pääomien vapaan liikkuvuuden kielletty rajoitus. Tuomiota on käsitelty tarkemmin kappaleessa 2.3.2.1 ja Helsingin hallinto-oikeuden asiassa antamaa päätöstä kappaleessa 2.2.4. Verohallinto on EUT:n tuomion jälkeen antamassaan ohjeistuksessa todennut, että yhteisönä pidettävää ulkomaista yhtiömuotoista sijoitus- tai erikoissijoitusrahastoa pidetään verotusta toimittaessa verovapaana TVL 20 a §:n ja lähdeverolain 3 §:n 10 momentin sopimusperusteisuutta edellyttävistä sanamuodoista huolimatta silloin, kun tällaisen ulkomaisen yhtiömuotoisen sijoitusrahaston tilanne on objektiivisesti arvioituna rinnasteinen kotimaisen sopimusperusteisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston tilanteeseen ja rahasto täyttää muut TVL 20 a §:n verovapauden edellytykset. Ohjeistuksen mukaan ulkomaisen yhtiömuotoisen rahaston ja kotimaisen sopimusperusteisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston tilanteita voidaan pitää näiden päämäärien kannalta rinnasteisina, kun ulkomainen yhtiömuotoinen rahasto on vapautettu sijoittautumisvaltiossaan tuloveroista tai kuuluu siellä verotukselliseen läpivirtausjärjestelmään.⁶

Vuonna 2020 voimaan tulleen uuden TVL 20 a §:n tulkintaan ja soveltamiseen on vaikuttanut suoraan myös muiden maiden sääntelyä koskeva EUT:n oikeuskäytäntö. EUT on muun muassa katsonut, että ulkomaisilta erikoissijoitusrahastoista vastaavilta rahastoilta ei voida kaikissa tilanteissa edellyttää tosiasiallista voitonjakoa, vaan riittää, että ne ovat verotuksessa läpivirtaavia.⁷ Verohallinnon ohjeistuksessa TVL 20 a §:n voitonjakoedellytystä on tulkittu siten, että läpivirtaava rahasto täyttää tosiasiallisen voitonjaon vaatimuksen, jos kolme neljäsosaa rahaston voitosta katsotaan jaetuksi tai otetaan huomioon tosiasiaassa jaetun voiton tavoin tulona osuudenomistajien verotuksessa.⁸

Jos ulkomainen rahasto rinnastuu TVL 20 a §:n mukaiseen verovapaaseen kotimaiseen rahastoon, rahasto ei ole velvollinen antamaan veroilmoitusta Suomesta kiinteistöistä tai kiinteistöarvopapereista saamastaan tulosta. Verohallinnon ohjeistuksen mukaan rahasto on kuitenkin

⁶ Verohallinnon ohje, Sijoitusrahastojen verotuksesta ja TVL 20 a §:n sääntely, VH/3253/00.01.00/2022.

⁷ Ks. kappale 2.8.3 ja siellä käsitelty EUT:n tuomio C-156/17, Köln-Aktienfonds

⁸ Verohallinnon ohje, Sijoitusrahastojen verotuksesta ja TVL 20 a §:n sääntely, VH/3253/00.01.00/2022

lähdeverolain 3 §:n 10 momentin nojalla selvitysvelvollinen siitä, että rahasto täyttää TVL 20 a §:n verovapauden edellytykset.⁹

Jos ulkomainen sijoitusrahasto tai erikoissijoitusrahasto ei täytä TVL 20 a §:ssä asettuja verovapauden edellytyksiä, on rahasto rajoitetusti verovelvollinen Suomesta saadusta tulosta. Myös näissä tilanteissa on olennaista määrittää se, mihin kotimaiseen toimijaan ulkomainen sijoitusrahasto tai erikoissijoitusrahasto rinnastuu. Verotus toimitetaan tällöin kyseistä tuloa ja juridista muotoa koskevien verosäännösten mukaisesti ottaen huomioon verosopimuksen määräykset sekä EU-oikeus.

Jos ulkomainen rahasto rinnastuu suomalaiseen osakeyhtiöön tai sopimusperusteiseen rahastoon (toisin sanoen TVL 3 §:n 4 kohdan mukaiseen yhteisöön) täyttämättä TVL 20 a §:n edellytyksiä, verotetaan sen tuloa normaalien yhteisöverotusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Tällaisen rahaston kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden perusteella saamaa tuloa, kuten vuokratuloa, verotetaan VML:n mukaisessa järjestyksessä ja rahaston tulee antaa Suomeen veroilmoitus, jonka perusteella verotus toimitetaan.

2.2.4 Keskeinen rahastojen rinnastettavuutta koskeva oikeus- ja verotuskäytäntö

Oikeus- ja verotuskäytännössä on arvioitu ulkomaisen rahaston rinnastettavuutta kotimaiseen sijoitus- ja erikoissijoitusrahastoon samoin kuin ulkomaisen rahaston vertailukelpoisuutta suomalaiseen pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon. Alla on kuvattu keskeistä vuoden 2020 alusta voimaan tulleen TVL 20 a §:n soveltamista koskevaa oikeus- ja verotuskäytäntöä.¹⁰

Keskusverolautakunnan ratkaisussa KVL 2019/32 (ei lainvoimainen) oli kyse Ranskan lainsäädännön mukaan perustetusta ainoastaan ammattimaisille sijoittajille suunnatusta vaihtoehtorahastosta, joka oli perustettu sopimusperusteisena FPCI-rahastona (Fonds Professionnel de Capital Investissement). Rahasto oli perustettu määräajaksi ja sen osuuksia voitiin merkitä ainoastaan rahaston säännöissä määriteltynä merkintäaikana. Rahastoa käsiteltiin Ranskan verotuksessa läpivirtausyksikkönä eikä rahastoa pidetty Ranskassa verosopimusten mukaisesti verosopimusvaltiossa asuvana.

⁹ Verohallinnon ohje, Sijoitusrahastojen verotuksesta ja TVL 20 a §:n sääntely, VH/3253/00.01.00/2022.

¹⁰ Aiemman TVL 20 §:n soveltamista käsittelevää oikeus- ja verotuskäytäntöä ovat muun ohessa Helsingin hallinto-oikeuden 15.10.2013 antama päätös numero 13/1447/4 (KHO 2.3.2016, ei valituslupaa), saksalaisen avoimen kiinteistösijoitusrahaston rinnastettavuudesta suomalaiseen kiinteistösijoitusrahastoon, Helsingin hallinto-oikeuden 7.10.2015 antama päätös numero 15/0830/4 ranskalaisen yhtiömuotoisen kiinteistösijoitusrahaston rinnastettavuudesta, keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu KVL 17/2016 saksalaisen vaihtoehtorahaston Suomesta saaman osinkotulon lähdeverotuksesta, keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu KVL 2017/33 (KHO 20.3.2019 T 1023, ei muutosta), joka koski ranskalaista vaihtuvapäöomaista yhtiötä, keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 2017/34 Alankomaihin rekisteröidyn listatun yhtiömuotoisen rahaston verotuksesta, keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu KVL 2017/57 kommandiittiyhtiömuotoisen Luxemburgilaisen SCS-rahaston rinnastettavuudesta sekä keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu KVL 2018/43 (kumottu KHO:n päätöksellä 30.1.2020 T 413), joka koski sveitsiläistä rahastoa, Tätä aiemman TVL 20 §:n soveltamista koskevaa oikeus- ja verotuskäytäntöä on kuvattu TVL 20 a §:n säätämistä koskevassa hallituksen esityksessä, HE 304/2018 vp sekä Lähdeverotyöryhmän työryhmäraportissa, Valtiovarainministeriön julkaisu 2021:31, liite 2.

Tapauksessa oli muun ohessa kyse rahaston rinnastettavuudesta kotimaiseen verovapaaseen sijoitusrahastoon. Keskusverolautakunta katsoi, että TVL 20 a §:ää sovellettaessa saman konsernin sijoitukset on katsottava yhdeksi kokonaisuudeksi osuudenomistajia laskettaessa ja tämän vuoksi rahaston osuudenomistajien kokonaisuus katsottiin olevan alle 30. Keskusverolautakunta totesi edelleen, että kun otettiin huomioon annettu selvitys osuuksien lunastamisessa, ei hakijaa voitu pitää avoimena. Ranskan lainsäädäntö ei edellyttänyt hakijaa jakamaan syntyneitä voittoja hakijan osuudenomistajille eikä tällaista voitonjakoedellytystä ollut määritelty myöskään rahaston säännöissä. Koska rahastolla oli alle 30 osuudenomistajaa eikä se jakanut voittoaan TVL 20 a §:n edellyttämällä tavalla osuudenomistajilleen vuosittain, ei rahastoa keskusverolautakunnan ratkaisun perusteella voitu rinnastaa kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon. Ratkaisusta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Keskusverolautakunnan ratkaisussa KVL 2019/48 saksalainen avoin julkinen kiinteistörahasto katsottiin TVL 20 a §:n 4 momentin perusteella tuloverosta vapautetuksi. Tapauksessa kyse oli saksalaisesta avoimesta julkisesta sopimusperusteisesta kiinteistörahastosta. Rahasto luettiin vaihtoehtorahastoksi (offener Immobilien-Publikums-AIF). Rahaston varoista noin 95 prosenttia oli sijoitettu asuntoihin. Rahastossa oli yli 30 itsenäistä osuudenomistajaa. Keskusverolautakunta katsoi, että hakija oli vapautettu TVL 20 a §:n 4 momentin perusteella tuloverosta, kun se rahaston säännöistä riippumatta tosiasiallisesti jakoi vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan pois lukien realisoitumattomat arvonnousut.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisussa KVL 2019/58 oli kyseessä luxemburgilainen FCP-FIS -muotoinen (Fonds Commun de Placement - Fonds d'Investissement Spécialisé) avoin erikoissijoitusrahasto, jossa oli 14 osuudenomistajaa. Rahasto oli AIFM-direktiivin¹¹ mukainen vaihtuvapääomainen vaihtoehtorahasto, johon soveltuivat Luxemburgin laki erikoissijoitusrahastoista ja joka sijoitti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahasto ei ollut Luxemburgissa erillinen oikeushenkilö, vaan sopimusperusteinen erikoissijoitusrahasto. Suomessa rahasto oli äänetön yhtiömies pääomasijoitustoimintaa harjoittavassa suomalaisessa kommandiittiyhtiössä. Luxemburgin verotuksessa rahastoa kohdeltiin läpivirtausyksikkönä. Keskusverolautakunta katsoi, että rahasto on vapautettu tuloverosta TVL 20 a §:n 4 momentin perusteella, kun se rahaston säännöistä riippumatta tosiasiallisesti jakoi vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitostaan pois lukien realisoitumattomat arvonnousut.

Keskusverolautakunnan ratkaisussa KVL 2020/25 (ei lainvoimainen) arvioinnin kohteena oli luxemburgilainen kiinteistöihin sijoittava Fonds Commun de Placement - Fonds d'Investissement Alternatifs Réservés (FCP-RAIF) -muotoinen sopimusperusteinen avoin erikoissijoitusrahasto, jonka sijoitusstrategiana oli pääasiassa suorien ja välillisten kiinteistöinvestointien tekeminen Suomeen. Rahaston sijoitusstrategia mahdollisti varojen sijoittamisen kiinteistökehityskohteisiin, joihin oli vuoden 2019 päättyessä sijoitettuna 58,1 prosenttia rahaston varoista. Sijoitukset oli juridisesti tehty suomalaisten kommandiittiyhtiöiden kautta.

Keskusverolautakunnan mukaan rahasto ei vastannut TVL 20 a §:ssä viitattua AIFM-lain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua erikoissijoitusrahastoa. Keskusverolautakunta perusteli ratkaisuaan sillä, että AIFM-lain 16 a luvun 6 §:n 3 momentin mukaan pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on noudatettava, mitä kiinteistörahastolain (1173/1997) 3 ja 4 luvussa säädetään muun muassa kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta. Kiinteistörahastolain 3 luvun 15 §:n 5 momentissa määrätään, että kiinteistörahasto saa sijoittaa

¹¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/61/EU, annettu 8 päivänä kesäkuuta 2011, vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista ja direktiivin 2003/41/EY ja 2009/65/EY sekä asetuksen (EY) N:o 1060/2009 ja (EU) N:o 1095/2010.

rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan enintään yhden viidesosan kiinteistörahaston varallisuudesta. Tällä perusteella keskusverolautakunta katsoi, että rahasto ei rinnastunut suomalaiseseen pääosin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan rahastoon. Ennakkoratkaisusta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisussa KVL 2021/25 (ei lainvoimainen) hakijana oli alarahasto luxemburgilaisessa erikoissijoitusrahastossa. Oikeudelliselta muodoltaan rahasto oli sopimusperusteinen FCP-rahasto. Sen varallisuuden tuli jatkuvasti koostua 51-prosenttisesti kiinteistöomaisuudesta. Alarahastossa oli yksi välitön osuudenomistaja, joka oli saksalainen sopimusperusteinen rahasto (Sondervermögen). Keskusverolautakunta katsoi, että hakemusasiakirjoissa kuvatuissa olosuhteissa alarahasto sijoitti pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin TVL 20 a §:n 4 momentissa ja AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Koska alarahastolla oli vain yksi osuudenomistaja, se ei kuitenkaan täyttänyt pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavalle erikoissijoitusrahastolle asetettua edellytystä vähintään 10 rahasto-osuudenomistajasta eikä se tämän vuoksi ollut verovapaa TVL 20 a §:n perusteella. Ennakkoratkaisusta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO 2021:90 oli kyse osuudenomistajan luxemburgilaisesta yhtiömuotoisesta (Société d'Investissement à Capital Variable, SICAV) sijoitusrahastosta saaman tuotto-osuuden verotuksesta joko TVL 33 c §:n 3 momentin mukaisena ansiotulona tai TVL 32 §:n mukaisena pääomatulona. Korkein hallinto-oikeus pyysi asiasta EUT:lta ennakkoratkaisun. EUT:n katsoi asiassa antamassaan tuomiossa (29.4.2021, asia C-480/19 E v. Veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö), että tuotonjaon erilainen kohtelu, joka perustui SICAV-rahaston oikeudelliseen muotoon, oli pääomien liikkuvuuden kielletty rajoitus. EUT:n tuomion jälkeen korkein hallinto-oikeus katsoi, että kyseessä oleva SICAV-rahasto ja Suomen lainsäädännön mukaan perustettu sijoitusrahasto olivat objektiivisesti verrattavissa toisiinsa, koska molemmat yritykset oli vapautettu tuloverosta ja niiden maksamaa tuottoa verotettiin ainoastaan tulonsaajien tasolla. Siten osuudenomistajan saamien tuotto-osuuksien verotusta ansiotulona oli pidettävä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 63 artiklan pääomien vapaata liikkuvuutta koskevien rajoitusten kieltämistä koskevan määräyksen vastaisena.

Helsingin hallinto-oikeuden 7.6.2022 antamassa päätöksessä numero 04255/19/8108 oli kyse rahaston oikeudellisen muodon merkityksestä rahaston verovapauden edellytyksenä. Ranskan lainsäädännön mukainen vaihtuvapääomainen sijoitusrahastona toimiva sijoitusyhtiö (Société Civiles de Placement Immobilier à Capital Variable, SCPI) oli pyytänyt Verohallinnolta ennakkoratkaisua vuosille 2019–2020. Verohallinto oli lausunut verovuodelle 2019 annettuna ennakkoratkaisuna, että rahaston voidaan katsoa vastaavan keskeisiltä ominaisuuksiltaan TVL 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua suomalaista sijoitusrahastoa ja TVL 20 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella tuloverosta vapaaksi. Verovuodelle 2020 annettuna ennakkoratkaisuna Verohallinto oli puolestaan lausunut, että rahasto vastaava keskeisiltä ominaisuuksiltaan TVL 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua suomalaista yhteisöä ja on siten TVL 20 a §:n 1 momentin perusteella verovelvollinen saamastaan tulosta.

Helsingin hallinto-oikeus katsoi asiassa olevan tulkinnanvaraista, onko vuoden 2020 alussa voimaan tullut kansallinen TVL 20 a §:n säännös ristiriidassa SEUT 49, 63 ja 65 artiklan kanssa, koska mainitun lainkohdan mukaan ainoastaan sopimusperusteiset ulkomaiset avoimet sijoitusrahastot rinnastuvat tuloverotuksessa verovapaaseen suomalaiseen sijoitusrahastoon. Hallinto-oikeus esitti asiasta ennakkoratkaisukysymyksen EUT:lle. EUT antoi asiassa tuomion 7.4.2022, jossa se katsoi vaatimuksen rahaston sopimusperusteisuudesta pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitukseksi. EUT:n asiassa antamaa tuomiota (asia C-342/20 A SCPI v. Veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö) on käsitelty tarkemmin jäljempänä jaksossa 2.3.2.1. Helsingin hallinto-

oikeus katsoi 7.6.2022 antamassaan päätöksessä, EUT:n tuomion mukaisesti, että rahaston verovapautta ei voitu evätä sillä perusteella, että rahasto oli yhtiömuotoinen. Hallinto-oikeus totesi, että ennakkoratkaisuhakemuksen mukaan valittaja on Ranskan lainsäädännön mukainen sijoitusrahasto, joka on Ranskassa vapautettu tuloverosta ja sen jakamia voittoja verotetaan ainoastaan osakkaiden tasolla. Asiassa ei ollut väitettykään, että valittajan keskeiset ominaisuudet olisivat vuonna 2020 erilaiset kuin vuonna 2019 tai että TVL 20 a §:ssä säädetyn verovapauden esteenä olisi jokin muu seikka kuin valittajan yhtiömuoto. EUT:n hallinto-oikeudelle antaman ennakkoratkaisun johdosta hallinto-oikeus katsoi, että verovapauden epäminen tällaiselta yhtiömuotoiselta ulkomaiselta vaihtoehtoiselta sijoitusrahastolta, joka on sijoittautumisjäsenvaltiossaan veron läpivirtausjärjestelmään kuuluva rahasto, on SEUT 63 artiklan pääomien vapaata liikkuvuutta koskevien rajoitusten kieltämistä koskevan määräyksen vastaista.

2.2.5 Verosopimusten vaikutus sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verotukseen rajat ylittävissä tilanteissa

Suomen kansainvälinen vero-oikeus muodostuu kansallisesta lainsäädännöstä, verosopimusoi-
keudesta sekä EU-oikeudesta. EU-oikeuden rinnastettavuutta koskevien periaatteiden ja Suo-
men sisäisen lainsäädännön lisäksi myös verosopimukset vaikuttavat sijoitusrahastojen ja eri-
koissijoitusrahastojen verotuksessa.

Verosopimusten soveltaminen ulkomaisiin sijoitusrahastoihin ja erikoissijoitusrahastoihin

Ulkomaisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston sijoittaessa suomalaiseseen sijoituskohtee-
seen yksi ratkaistava kysymys on se, onko ulkomainen rahasto oikeutettu mahdollisiin veroso-
pimusetuihin. Verosopimusetujen saamisen edellytyksenä on, että rahastoa pidetään henkilönä,
joka asuu sopimusvaltiossa. Sopimusvaltiossa asumisella tarkoitetaan verosopimuksissa tyypil-
lisesti sitä, että henkilö on kyseessä olevan valtion lainsäädännön mukaan siellä verovelvollinen
domisiiliin, asumisen, liikkeen johtopaikan, perustamispaikan tai muun sellaisen seikan nojalla.
Sopimusvaltiossa asuvana ei pidetä henkilöä, joka on valtiossa verovelvollinen vain tässä valti-
ossa olevista lähteistä saadun tulon perusteella.

Ulkomaisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston oikeudesta verosopimusetuihin Suo-
messä on olemassa jonkin verran oikeuskäytäntöä. Ulkomaisen sijoitusrahaston oikeudellinen
muoto esimerkiksi yhtiömuotoisena rahastona voi auttaa verosopimusetujen saavuttamisessa,
mutta se ei ole kuitenkaan ratkaiseva tekijä. Oikeuskäytännössä esimerkiksi luxemburgilaista
sijoitusrahastotoimintaa harjoittavaa vaihtuvapääomaista SICAV-yhtiötä on pidetty verosopi-
musetuihin oikeutettuna, vaikka se on Luxemburgin sisäisen lainsäädännön nojalla verovapaa
(KHO 2004:111). Sopimusperusteisten järjestelyiden osalta kotimaisessa oikeuskäytännössä on
päädytty tapauskohtaiseen arviointiin. Oikeuskäytännössä myös saksalaisia kiinteistö-sijoitusra-
hastoja on pidetty Suomen ja Saksan välisen verosopimuksen soveltamisalan piiriin kuuluvina
henkilöinä, vaikka ne olivat sopimusperusteisia järjestelyitä, jotka oli erillisellä säännöksellä
vapautettu yhteisöverosta Saksassa (KVL 61/2002 ja KVL 1/2006). Verosopimusten näkökul-
masta ulkomaista sijoitusrahastoa voidaan pitää myös läpivirtaavina, jolloin sovellettavaksi voi
tulla sijoitusrahaston sijoittajien ja sijoituksen kohdevaltion välinen verosopimus. FCP-sijoitus-
rahastoa pidettiin vuonna 2004 annetussa KHO:n ratkaisussa KHO 2004:116 niin sanottuna lä-
pivirtausyksikkönä. Kyseisessä rahastossa osuuksia omistavan Suomessa yleisesti verovelvol-
lisen A Oy:n rahaston kautta Yhdysvalloista saamaan korko- tai osinkotuloon sovellettiin Suo-
men ja Yhdysvaltojen välistä verosopimusta eikä Suomen ja Luxemburgin välistä verosopi-
musta. Samoin ennakkoratkaisussa KVL 2009/72 pidettiin alankomaalaista Fonds voor Gemene
Rekening (FGR) -sopimusmuotoista rahastoa läpivirtausyksikkönä, joka ei ollut erillinen vero-
velvollinen ja verosopimussubjekti.

Verosopimusten soveltaminen kotimaisiin sijoitusrahastoihin ja erikoissijoitusrahastoihin

Vaikka suomalainen sijoitusrahasto ja erikoissijoitusrahasto ovat tuloveroista vapaita yhteisöjä, voivat ne joutua muualta kuin Suomesta saamistaan sijoitustuotoista verovelvolliseksi. Suomalaisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston verorasituksen kannalta on keskeistä se, hyväksyykö tulon lähdevaltio Suomen tulkinnan eli sen, että suomalainen rahasto ja erikoissijoitusrahasto on oikeutettu verosopimusetuksiin. Mahdollista myös on, että tulon lähdevaltio katsoo suomalaisen rahaston läpinäkyväksi verotuksessa ja soveltaa Suomen kanssa solmitun verosopimuksen sijaan suomalaisen rahaston osuudenomistajan asuinvaltion kanssa solmittua verosopimusta.

Suomen voimassa olevissa verosopimuksissa ei yleensä ole nimenomaisesti sovittu suomalaisten sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verokohtelusta. Suomen näkökulmasta suomalaista sijoitusrahastoa ja erikoissijoitusrahastoa pidetään verosopimuksessa tarkoitettuna henkilönä ja verosopimuksen mukaisesti sopimusvaltiossa eli Suomessa asuvana, joten Verohallinto myöntää rahastolle kotipaikkatodistuksen. Kotipaikkatodistuksella veroviranomainen vahvistaa tulonsaajan verotuksellisen asuinvaltion. Tyypillisesti asuinvaltio antaa kotipaikkatodistuksen, jotta tulon saaja voi esittää sen tulon lähdevaltiolle sen osoittamiseksi, että tulonsaajaa pidetään asuinvaltiossa asuvana verosopimuksen tarkoittamalla tavalla. Verosopimusetujen myöntäminen perustuu aina myös tulon ulkomaisen lähdevaltion omaan tulkintaan.

2.3 Euroopan unionin lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö

2.3.1 Yleistä

SEUT vaikuttaa välittömään verotukseen perusvapauksien ja valtioneuvoston päätösten kautta. SEUT:ssa turvattuja perusvapauksia ovat työntekijöiden vapaa liikkuvuus, sijoittautumisvapaus, palveluiden vapaa tarjonta ja pääomien vapaa liikkuvuus. ETA-sopimuksen nojalla SEUT:n mukaisia perusvapauksia sovelletaan soveltuvin osin myös ETA-valtioissa.

SEUT 49 artiklan mukaan rajoitukset, jotka koskevat jäsenvaltion kansalaisen vapautta sijoittautua toisen jäsenvaltion alueelle tai jotka estävät jäsenvaltion alueelle sijoittautuneita jäsenvaltion kansalaisia perustamasta kauppaedustajan liikkeitä, sivuliikkeitä ja tytäryhtiöitä, ovat kiellettyjä.

SEUT 63 artiklan pääperiaatteen mukaan kaikki rajoitukset, jotka koskevat pääoman liikkeitä jäsenvaltioiden tai jäsenvaltioiden ja kolmansien valtioiden välillä, ovat kiellettyjä. SEUT:n määräys soveltuu myös muualla kuin EU-jäsenvaltiossa asuviin eli ETA-valtiossa asuviin ja niin sanottuihin kolmansissa maissa asuviin.

EU-oikeuden etusija suhteessa kansalliseen lainsäädäntöön estää jäsenvaltioita esimerkiksi sääntämstä lakeja, jotka ovat ristiriidassa EU-oikeuden kanssa. Sisäistä lainsäädäntöä ja verosopimuksia on sovellettava ja tulkittava EU-oikeudellisten vaatimusten mukaisesti. EUT:n oikeuskäytännöllä on suuri merkitys EU-oikeuden tulkinnassa.

2.3.2 Pääomien vapaa liikkuvuus

Ulkomaisten kiinteistösijoitusrahastojen verokohtelun kannalta merkittävin perusvapaus on pääomien vapaa liikkuvuus. EUT:n oikeuskäytännössä on vahvistettu, että kiinteistösijoituksia pidetään yleensä pääomien vapaan liikkuvuuden piiriin kuuluvina sijoituksina.

EUT:n vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksia ovat muun muassa toimenpiteet, joilla aiheutetaan se, että jossakin toisessa valtiossa asuvat henkilöt ovat vähemmän halukkaita tekemään sijoituksia tietyssä jäsenvaltiossa tai se, että kyseissä jäsenvaltiossa asuvat henkilöt ovat vähemmän halukkaita tekemään niitä muissa valtioissa. Esimerkiksi kiinteistötulojen erilainen verokohtelu rajoitetusti ja yleisesti verovelvollisten välillä voi muodostaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen.

Pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus voi kuitenkin olla EU-oikeuden perusteella hyväksyttävä. EUT:n oikeuskäytännön mukaan kotimaisen ja rajat ylittävän tilanteen erilainen verokohtelu voi olla sallittua, jos se koskee tilanteita, jotka eivät ole objektiivisesti arvioituina toisiinsa rinnastettavissa, tai erilainen kohtelu on oikeutettua yleistä etua koskevista pakottavista syistä, jolloin niin sanottu oikeuttamisperuste soveltuu. EUT:n oikeuskäytännössä hyväksytyt oikeuttamisperusteita ovat esimerkiksi verovalvonnan tehokkuuden turvaaminen, veron kiertämisen estäminen ja verojärjestelmän johdonmukaisuuden turvaaminen.

Pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen oikeuttavia perusteita voidaan EUT:n oikeuskäytännön valossa hyväksyä herkemmin kolmansien maiden kohdalla. Tämä voi perustua esimerkiksi siihen, että kansainvälinen virka-apu on erilaista jäsenvaltioiden kesken kuin suhteessa kolmansiin maihin. Rajoituksen on kuitenkin aina oltava myös suhteellisuusperiaatteen mukainen eli se ei saa ylittää sitä, mikä on tarpeen säännöksillä tavoiteltujen päämäärien saavuttamiseksi.

2.3.2.1 Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä rahastojen rinnastettavuudesta

EU-oikeuteen perustuvat rinnastusvaatimukset ovat viimeisimmän runsaan vuosikymmenen aikana kasvattaneet merkitystään erityisesti EUT:n oikeuskäytännön kehittymisen myötä. EUT:n rahastojen rinnastettavuutta koskevaa oikeuskäytäntöä on käsitelty laajasti TVL 20 a §:n säätämistä edeltävässä hallituksen esityksessä (HE 304/2018 vp). Alla on kuvattu TVL 20 a §:n voimaantulon jälkeen julkaistua EUT:n oikeuskäytäntöä rahastojen rinnastettavuuteen liittyen.

Asiassa C-156/17 Köln-Aktiefonds Deka oli kyse saksalaisen sijoitusrahaston Alankomaista saaman osingon verotuksesta ja rahaston oikeudesta saada palautus Alankomaista osingoista peritystä lähdeverosta. Alankomaissa sijoitusrahasto oli oikeutettu lähdeveron palautukseen, jos se täytti verolainsäädännössä asetetut edellytykset muun muassa omistuksen hajautumisesta sekä voitonjakoista. Esimerkiksi voitonjakoa koskevan edellytyksen mukaan rahaston tuli jakaa sijoitustulonsa vuosittain kokonaan sen osuudenomistajilleen 8 kuukauden kuluessa sen tilikauden päättymisestä. Näitä edellytyksiä sovellettiin sekä kotimaiseen että ulkomaiseen rahastoon. EUT katsoi tuomiossaan, että muodollisesti kotimaisia ja ulkomaisia rahastoja samalla tavalla kohteleva sääntely voi johtaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitukseen, jos näillä edellytyksillä kuitenkin tosiasiallisesti kohdellaan ulkomaisia rahastoja epäedullisemmin. EUT:n mukaan näin voi olla erityisesti silloin, kun kansallinen lainsäädäntö asettaa veroedun saamiseksi sellaiset edellytykset, että pääasiallisesti vain kotimaiset sijoitusrahastot täyttävät ne, kun taas edellytykset jättävät järjestelmän soveltamisalan ulkopuolelle ulkomaiset sijoitusrahastot, jotka täyttävät samankaltaiset edellytykset sijoittautumisjäsenvaltiossaan (tuomion kohdat 56 ja 60).

EUT katsoi tuomiossaan, että Alankomaiden verojärjestelmässä asetettu voitonjakoedellytys voi olla EU-oikeuden vastainen pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus. EUT:n mukaan arvioinnissa on otettava huomioon verosäännöksen tavoite. EUT katsoi, että jos säännöksen tavoitteena on pääasiallisesti voittojen verottaminen sijoitusrahaston osakkeen- tai osuudenomistajien tasolla, on katsottava, että kotimainen sijoitusrahasto, joka jakaa voittonsa tosiasiallisesti, ja ulkomainen sijoitusrahasto, jonka voittoja ei jaeta vaan jonka voitot katsotaan jaetuiksi ja jonka voittoja verotetaan sellaisina mainitun rahaston osakkeen- tai osuudenomistajien tasolla, ovat

objektiivisesti toisiinsa rinnastettavissa tilanteissa. Alankomaat ei ollut tapauksessa vedonnut oikeuttamisperusteisiin.

Suomea koskevassa tapauksessa C-480/19 E v. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö oli kyse suomalaisen sijoittajan sijoitusrahastodirektiivin¹² mukaisesta luxemburgilaisesta yhtiömuotoisesta SICAV-rahastosta saaman tuotonjaon verotuksesta Suomessa yleisesti verovelvollisen sijoittajan tasolla. Keskusverolautakunta oli asiassa antamassaan ennakkoratkaisussa katsonut, että kyseisen yhteisömuotoisen rahaston jakama voitto tuli rinnastaa osinkoon eikä sijoitusrahaston tuontijakoon ja verottaa TVL 33 c §:n 3 momentin mukaisesti ansiotulona. EUT katsoi ratkaisussaan, että kyseessä on pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus, kun toiseen jäsenvaltioon sijoittautuneen sijoitusyhtiömuotoisen yhteissijoitusyrityksen maksamaa tuloa ei rinnasteta suomalaisen sijoitusrahaston maksamiin tuloihin sillä perusteella, ettei se vastaa oikeudelliselta muodoltaan suomalaista sijoitusrahastoa.

EUT:n mukaan rajat ylittävän tilanteen rinnastettavuutta jäsenvaltion sisäiseen tilanteeseen on tulkittava siten, että huomioon otetaan kyseessä olevilla kansallisilla säännöksillä tavoiteltu päämäärä sekä niiden tarkoitus ja sisältö, ja että vain kyseisessä lainsäädännössä säädetty merkitykselliset erotteluperusteet on otettava huomioon. Kun Suomen sijoitusrahastotoiminnan verokohtelun tavoitteena pidettiin yhdenkertaisen verotuksen toteutumista sijoittajan tasolla, EUT katsoi, että Luxemburgin oikeuden mukaan perustettu SICAV-rahasto on tilanteessa, joka on objektiivisesti rinnastettavissa Suomen oikeuden mukaan perustetun yhteissijoitusyrityksen tilanteeseen.

Yhdistetyissä asioissa C-478/19 ja C-479/19 UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH vastaan Agenzia delle Entrate oli kyse Italian kiinteistörekisteriveron yhteensopivuudesta EU-oikeuden kanssa. Italian verolainsäädännössä suljetuille kiinteistörahastoille myönnettiin osittainen huojenus kyseisestä verosta, mutta avoimille kiinteistörahastoille ei. EUT katsoi, että vaikka kyseessä ollut lainsäädäntö ei sinänsä tehnyt eroa kotimaisen ja ulkomaisen toimijan välille, oli kyseessä pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus, koska Italiassa kiinteistörahaston pystyi perustamaan vain suljettuna rahastona. Tämän vuoksi rahaston avoimuutta koskeva erottelukriteeri johti siihen, että vain ulkomaisia rahastoja kohdeltiin epäedullisemmin. EUT katsoi, että tavoite pyrkiä pienentämään kiinteistömarkkinoiden järjestelmäriskiä, johon Italia oli tapauksessa vedonnut, voi olla yleistä etua koskeva pakottava syy. EUT jätti kansallisen tuomioistuimen arvioitavaksi, voidaanko kyseisellä erottelulla taata vedotun tavoitteen toteutuminen.

Suomea koskevassa asiassa C-342/20 A SCPI v. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö EUT:n arvioitavana oli Suomen lainsäädäntöön sisältyvä oikeudelliseen muotoon (sopimusperusteisuus) perustuva erotteluperuste. Tapauksessa oli kyse AIFM-direktiivin tarkoittaman yhtiömuotoisen vaihtoehdoraaston saaman kiinteistötulon verotuksesta.

EUT katsoi, että vaikka vaatimus sopimusperusteisuudesta koski erotuksetta sekä kotimaisia että ulkomaisia rahastoja, asetti se tosiasiallisesti ulkomaisen rahaston epäedullisempaan asemaan kuin kotimaisen rahaston. EUT kiinnitti perusteluissaan huomiota siihen, että Suomessa sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot voivat olla vain sopimusperusteisia. EUT:n mukaan, koska yhteissijoitusten oikeudellisia muotoja ei ole yhdenmukaistettu EU:ssa, pääomien vapaa liikkuvuus menettäisi merkityksensä, jos ulkomaiselta, kotimaansa lainsäädännön sallimassa tai

¹² Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2009/65/EY, annettu 13 päivänä heinäkuuta 2009, siirtokelpoisiin arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä (yhteissijoitusyritykset) koskevien lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten yhteensovittamisesta.

edellyttämässä muodossa perustetulta rahastolta evätään veroetu toisessa jäsenvaltiossa pelkääntään oikeudellisen muodon perusteella. EUT katsoi, että ratkaisun kannalta ei ollut merkityksellistä, että erikoissijoitusrahasto on vain yksi oikeudellinen muoto, jossa Suomessa voidaan perustaa AIFM-direktiivin tarkoittama vaihtoehtorahasto ja että Suomessa AIFM-direktiivin mukainen rahasto voidaan perustaa Suomessa myös yhtiömuotoisena, jolloin se on normaalisti verovelvollinen kiinteistötuloistaan. EUT:n mukaan Suomeen sijoittautuneet yhteissijoitusyritykset voivat käyttää sellaista oikeudellista muotoa, jonka nojalla ne voivat saada verovapauden, kun taas ulkomaisiin yhteissijoitusyrityksiin sovelletaan sen jäsenvaltion lainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, johon ne ovat sijoittautuneet.

Arvioidessaan rajat ylittävän tilanteen rinnastettavuutta kotimaiseen tilanteeseen EUT kiinnitti huomiota, aiempaan oikeuskäytäntönsä viitaten, kyseessä olevan kansallisen säännöksen päämäärään sekä niiden tarkoitukseen ja sisältöön. EUT:n mukaan yhtiömuotoinen ulkomainen yhteissijoitusyritys, joka on asuinvaltiossaan verovapaa tai läpivirtausyksikkö, on vastaavassa tilanteessa kuin kotimainen sijoitusrahasto, jos kansallisesti säädetyn verovapauden pyrkimyksenä on rinnastaa rahastojen välityksellä tehdyt sijoitukset suoriin sijoituksiin. EUT:n mukaan pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitusta ei voitu tapauksessa perustella yleiseen etuun perustuvalla pakottavalla syyllä.

Asia C-545/19 Allianzgi-Fonds Aevn v. Autoridade Tributária e Aduaneira koski Portugalin lainsäädäntöä ja osinkojen lähdeverotusta. Portugalissa kotimaisia ja ulkomaisia sijoitusrahastoja verotetaan eri verojärjestelmien mukaisesti. Portugalissa kotimaisten sijoitusrahastojen Portugalista saamista osingoista ei kanneta yhteisöveroa, mutta niiltä kannetaan neljännesvuosittainen leimavero, joka kohdistuu rahaston koko nettovarallisuuteen. Ulkomaisten sijoitusrahastojen saamista osingoista puolestaan peritään lähdevero, jos näiltä yhteisöiltä ei kanneta asuinvaltiossaan lainkaan yhteisöveroa tai niiltä kannetaan alhainen yhteisövero. EUT katsoi tapauksessa, että kyseessä on pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus, koska lähdeveroa peritään vain ulkomaisilta rahastoilta. EUT:n mukaan se seikka, että kotimaisilta rahastoilta kannettiin neljännesvuosittainen leimavero, ei tehnyt tilanteista objektiivisesti erilaisia. EUT katsoi, että nettovarallisuuden perusteella maksettavaa varallisuusverotyypistä leimaveroa ei voi rinnastaa yhteisön tuloveroon, erityisesti kun kotimainen rahasto voi välttää tämän veron maksamisen osingosta jakamalla osingon eteenpäin ennen leimaveron määräämisajankohtaa.

Asiassa C-537/20 L Fund v. Finanzamt D on kyse Saksassa vuosina 2008–2010 voimassa olleesta kiinteistörahastojen sääntelystä. Kyseisen sääntelyn mukaan kotimaisia kiinteistörahastoja verotettiin Saksassa läpivirtaavasti siten, että itse kiinteistörahasto oli vapautettu yhteisöverosta ja niiden tulot verotettiin suoraan sijoittajien tasolla. Ulkomainen kiinteistörahasto puolestaan oli Saksassa verovelvollinen muun muassa saamastaan kiinteistötulosta. Kansallinen tuomioistuimien on pyytänyt EUT:lta asiassa ennakkoratkaisua siitä, onko tämä erottelu SEUT 63 artiklassa kielletty pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus. Tuomiota ei ole vielä annettu.

2.3.3 EU:n valtiontukisääntely

EU:n valtiontukisääntely on osa EU:n kilpailuoikeutta, jonka tarkoituksena on taata tasavertaiset kilpailuolosuhteet koko unionin alueella. Valtiontuesta säädetään SEUT 107–109 artikloissa. Sääntely on tärkeä osa Euroopan laajuisten sisämarkkinoiden toimintaa ja sen tarkoituksena on varmistaa, etteivät jäsenvaltioiden viranomaiset myönnä sellaisia tukia, jotka vääristävät kilpailua eivätkä siten sovi sisämarkkinoille. Tavoitteena on myös vähentää jäsenvaltioiden välistä tukikilpailua.

SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuen katsominen valtiontueksi edellyttää artiklassa mainitun neljän kriteerin samanaikaista täyttymistä; tuki on myönnetty julkisista varoista, tuki on valikoiva, tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Tärkein peruste mainittujen valtiontukea koskevien säännösten soveltamiselle verotustoimenpiteeseen on se, että toimenpiteellä saadaan aikaan poikkeus yleisen verojärjestelmän soveltamisesta jäsenvaltioiden tiettyjen yritysten eduksi. Valtiontukea voi siten muodostaa esimerkiksi alempi verokanta, erityinen vähennys verotuksessa ja määrätyn tulon verovapaus.

Toisaalta myös jonkin uuden veron rajaaminen siten, että joitain yrityksiä tai aloja jäisi veron soveltamisalan ulkopuolelle, voi muodostaa tilanteen, jossa toimenpidettä tulee arvioida myös EU:n valtiontukilähtökohdasta. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO 2021:10 on todettu myös seuraavasti: ”Erityisesti edellä mainittuun toimenpiteen valikoivuutta koskevaan edellytykseen liittyen unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä ilmenee, että verotuksellisen toimenpiteen osalta sanotun edellytyksen voivat täyttää toimet, joilla tiettyä veroa kannetaan tietyiltä yrityksiltä ja se jätetään kantamatta tietyillä muilta yrityksiltä, vaikka nämä kummatkin ovat tosiasiallisesti ja oikeudellisesti toisiinsa nähden rinnastettavassa tilanteessa (asia C-487/06 P, *British Aggregates v. komissio*, 82 kohta, ja yhdistetyt asiat C-106/09 P ja C-107/09 P, komissio ja Espanja v. *Government of Gibraltar* ja *Yhdistynyt kuningaskunta*, 106–107 kohta). Lisäksi unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johtuu, että valtion toimenpiteitä ei voida jättää katsomatta SEUT 107 artiklassa tarkoitetuksi tueksi yksinomaan näiden toimenpiteiden tavoitteen perusteella, koska SEUT 107 artiklan 1 kohdassa ei tehdä eroa valtioiden toimenpiteiden syiden tai tavoitteiden perusteella vaan niiden vaikutusten perusteella (asia C-487/06 P, *British Aggregates v. komissio*, 83–84 kohta).”

Euroopan komissio on vuonna 2016 antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettusta valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01). Tiedonannossa selvennetään eri tekijöitä, jotka muodostavat valtiontuen käsitteen: yrityksen olemassaolo, toimenpiteen johtuminen valtiosta, toimenpiteen rahoittaminen valtion varoista, edun myöntäminen, toimenpiteen valikoivuus ja sen vaikutus kilpailuun ja jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komission tiedonannossa on otettu kantaa myös sijoitustoimintaa koskevien toimenpiteiden arviointiin valtiontukisääntelyn näkökulmasta. Tiedonannon mukaan sijoitusyhtiöihin, kuten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittaviin yrityksiin, olisi sovellettava asianmukaista verotustasoa, koska ne toimivat periaatteessa välittäjinä sijoittajina olevien (kolmansien) osapuolten ja sijoituksen kohteena olevien yritysten välillä. Jos sijoitusrahastoihin tai -yhtiöihin sovellettavia erityisiä verosääntöjä ei ole, se voi johtaa siihen, että sijoitusrahaston katsotaan olevan erillinen verovelvollinen ja välittäjänä toimivan yrityksen tuloista tai voitoista voidaan kantaa ylimääräistä veroa. Tässä yhteydessä jäsenvaltiot yleensä pyrkivät vähentämään sijoituksiin kohdistuvia haitallisia verovaikutuksia sijoitusrahastojen tai -yhtiöiden kautta verrattuna yksittäisten sijoittajien suoriin sijoituksiin ja mahdollisuuksien mukaan varmistamaan, että erilaisiin sijoituksiin kohdistuva kokonaisverorasitus on suurin piirtein sama riippumatta sijoitusvälineestä.

Edelleen tiedonannon mukaan verotuksellisia toimenpiteitä, joilla pyritään varmistamaan yhteissijoitusrahastojen tai -yritysten verotuksen neutraalius, ei kuitenkaan pitäisi katsoa valikoiviksi, jos kyseiset toimenpiteet eivät suosi tiettyjä yhteissijoitusyrityksiä tai tiettyntyyppisiä investointeja, vaan pikemminkin vähentävät kaksinkertaista taloudellista verotusta tai poistavat sen kyseiselle verojärjestelmälle ominaisten yleisten periaatteiden mukaisesti. Tässä verotuksen neutraaliudella tarkoitetaan tiedonannon mukaan sitä, että verovelvollisia kohdellaan samalla

tavalla riippumatta siitä, sijoittavatko ne varoihin, kuten valtion liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja osakeyhtiöiden osakkeisiin, suoraan vai välillisesti sijoitusrahastojen kautta. Näin ollen yhteistä sijoitustoimintaa harjoitaviin yrityksiin sovellettavaa verojärjestelmää, joka noudattaa verotuksellista läpinäkyvyyttä välittäjänä toimivan yrityksen tasolla, voidaan perustella kyseisen verojärjestelmän periaatteilla, jos taloudellisen kaksinkertaisen verotuksen estäminen on kyseiselle verojärjestelmälle ominainen periaate.

Sitä vastoin valikoivaksi olisi katsottava edullinen verokohtelu, joka rajoittuu tarkasti määriteltyihin ja tietyt erityisedellytykset täyttäviin sijoitusvälineisiin muiden sellaisten sijoitusvälineiden vahingoksi, jotka ovat samankaltaisessa tosiasiallisessa ja oikeudellisessa tilanteessa. Näin on esimerkiksi silloin, kun verosäännöissä määrätään kansallisten riskirahastojen, sosiaalisesti vastuullisten sijoitusrahastojen tai pitkäaikaissijoitusrahastojen suotuisasta kohtelusta, mutta niissä ei oteta huomioon EU:n tasolla yhdenmukaistettuja eurooppalaisia riskisijoitusrahastoja (EuVECA), eurooppalaisia yhteiskunnalliseen yrittäjyyteen erikoistuneita rahastoja (EuSEF) tai eurooppalaisia pitkäaikaissijoitusrahastoja (ELTIF).

Tiedonannon mukaan veroneutraalius ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kyseiset sijoitusvälineet olisi vapautettava kokonaan kaikista veroista tai että rahastonhoitajat olisi vapautettava verosta, jota kannetaan palkkioista, joita ne perivät kohde-etuutena olevien, rahastojen sijoittamien varojen hallinnoinnista. Se ei myöskään oikeuta kyseisissä verojärjestelmissä yhteissijoituksen suopeampaan verokohteluun verrattuna yksittäiseen sijoitukseen. Tällaisissa tapauksissa verojärjestelmä olisi suhteeton ja ylittäisi sen, mikä on tarpeen kaksinkertaisen verotuksen estämistä koskevan tavoitteen saavuttamiseksi, ja sen vuoksi se olisi valikoiva toimenpide.

Komission tiedonanto on vuodelta 2016 ja sen soveltamisesta eri jäsenvaltioiden sijoitusrahastoja koskeviin verojärjestelmiin ei vielä ole muodostunut oikeuskäytäntöä.

Aikaisemmasta oikeuskäytännöstä voidaan mainita erityisesti italialaisia sijoitusrahastoja koskeva valtioneuvoston päätös 2004/C 225/03, jossa komissio katsoi, että sijoitusrahastot toimivat Euroopan erityisen kilpailluilla rahoitusmarkkinoilla, jolloin vain joihinkin rahastoihin kohdistuvien verohuojennusten voidaan katsoa vaikuttavan kilpailuun. Tapauksessa pieniin ja keskisuurisiin listattuihin yrityksiin sijoittavat rahastot olivat alemman kuin sanotun substituutioveron (5 prosenttia) alaisia kuin muut sijoitusrahastot (12,5 prosenttia). Tapauksessa voitiin katsoa, että huojennettujen verorasituksen alaiset rahastot hyötyivät sekä paitsi epäsuorasti myös suorasti huojennuksesta.

2.4 Kiinteistösiioittamisen muut oikeudelliset rakenteet ja niiden nykyisen verokohtelun pääpiirteet

Kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin sijoittamista harjoitetaan Suomessa useassa eri oikeudellisessa rakenteessa ja verokohtelu perustuu lähtökohtaisesti oikeudelliseen muotoon. Tällöin verokohtelu voi olla erilainen – ja käytännössä onkin – käytetystä oikeudellisesta rakenteesta riippuen. Lähdeverotyöryhmä käsitteli raportissaan laajasti kiinteistösiioittamisen oikeudellisia rakenteita ja niihin sovellettavia verotusperiaatteita.¹³ Suoran kiinteistösiioittamisen lisäksi lähdeverotyöryhmän raportissa on tunnistettu useita välillisen kiinteistösiioittamisen oikeudellisia muotoja, joita ovat erityisesti osakeyhtiömuotoiset rakenteet, kommandiitti-yhtiö-rakenteet ja erikoissijoitusrahastorakenteet.

¹³ Eräiden osinkojen lähdeverotuksen ja kiinteistösiioituksista saatujen voittojen verotuksen uudistaminen, Työryhmäraportti, Valtiovarainministeriön julkaisu 2021:31, s. 128–140.

Osakeyhtiörakenteet

Osakeyhtiömuotoisia kiinteistösijoittamisen muotoja ovat erityisesti listatut kiinteistösijoitusyhtiöt, listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt, kiinteistörahastolaissa tarkoitetut osakeyhtiömuotoiset kiinteistörahastot¹⁴ sekä eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetussa laissa (299/2009) tarkoitetut niin sanotut REIT-yhtiöt (Real Estate Investment Trust).

Osakeyhtiömuotoisia toimijoita verotetaan lähtökohtaisesti kuten muita osakeyhtiöitä. Osakeyhtiön tuottaman tulon verotus muodostuu yhtiön maksamasta yhteisöverosta ja osakkaan osinkotulosta maksamasta verosta. Osakeyhtiön verotettava voitto lasketaan ja verotetaan yrityksen tasolla 20 prosentin yhteisöverokannalla. Jos yhtiö jakaa voittoja osakkailleen, osakkaat ovat verovelvollisia saamastaan osingosta. Kahdenkertaista verotusta on lievennetty säättämällä saatu osinko osakkaan verotuksessa kokonaan tai osittain verovapaaksi. Osingon verokohteluun vaikuttaa sijoittajan oman statuksen lisäksi muun muassa se, onko osinkoa jakava yhtiö listattu vai listaamaton.¹⁵

Poikkeuksen yllä kuvatusta peruseriaatteesta muodostavat REIT-yhtiöt. REIT-yhtiö voidaan tiettyjen edellytysten täytyessä hakemuksesta vapauttaa velvollisuudesta suorittaa tuloveroa. REIT-yhtiö on velvollinen jakamaan vuosittain lähes koko voittonsa osinkoina. Yhtiön jakamaa osinkoa verotetaan osinkoverotuksen yleisistä periaatteista poiketen täysimääräisesti saajan tulona eli siihen ei sovelleta osinkotulon kahdenkertaisen verotuksen lieventämiseen tarkoitettuja sääntöjä. Oletettavasti tiukasta sääntelystä johtuen Suomessa on perustettu vain yksi REIT-yhtiö, joka sekin myöhemmin luopui tästä statuksesta.

Kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet

Lähdeverotyöryhmän raportin mukaan kommandiittiyhtiömuotoisia rakenteita ovat kiinteistörahastolaissa tarkoitetut kommandiittiyhtiömuotoiset kiinteistörahastot¹⁶ sekä muut kommandiittiyhtiömuotoiset kiinteistöihin sijoittavat rakenteet.¹⁷ Sijoituksia näihin rakenteisiin ei välttämättä tehdä sijoittamalla pääomaa kommandiittiyhtiöön, vaan osa sijoittajista voi osallistua sijoituksiin niin sanotun syöttörahaston kautta tekemällä sijoituksensa voitto-osuuslainan muodossa.

Kommandiittiyhtiömuotoisia kiinteistösijoittamisen rakenteita verotetaan lähtökohtaisesti samalla tavoin kuin muitakin kommandiittiyhtiöitä, eli kommandiittiyhtiötä pidetään tuloverotuksessa elinkeinoyhtymänä. Elinkeino-yhtymien verotus on yhdenkertaista ja toteutetaan osakkaiden tasolla. TVL 16 §:n mukaan elinkeinoyhtymä ei ole itse erillinen verovelvollinen, vaan se on ainoastaan niin sanottu laskentasubjekti.

Yhtymän tuloverotuksen toimittaminen jakautuu toiminnan tuloksen laskentaan yhtymän tulolähteissä, esimerkiksi elinkeinotoiminnan tulolähteessä, ja tuloksen verottamiseen yhtiömiehen

¹⁴ Tällainen kiinteistörahasto on myös AIFM-laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

¹⁵ Osinkojen verotusta on käsitelty muun muassa lähdeverotyöryhmän raportissa, s. 43–58.

¹⁶ Rahaston osuuksien on oltava arvopaperimarkkinalaissa (746/2012) tarkoitettuja arvopapereita ja rahaston on tarjottava yleisölle mahdollisuus osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin kiinteistörahastolaissa säädetyllä tavalla. Tällainen kommandiittiyhtiö on myös AIFM-laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

¹⁷ Tällainen kommandiittiyhtiö voi olla myös AIFM-laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

tulona. Elinkeinoyhtymälle vahvistettu veronalainen tulos jaetaan tappioiden vähentämisen jälkeen verotettavaksi osakkaiden tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on yhtiön tuloon. Elinkeinotoiminnan tappio vähennetään yhtymän seuraavien verovuosien elinkeinotoiminnan tuloksista. Yhtymän kautta saatuihin osinkoihin sovelletaan omia sääntöjä.

Vakuutussijoittaminen

Lähdeverotyöryhmässä tunnistettujen kiinteistö-sijoittamisen oikeudellisten muotojen lisäksi kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin voidaan sijoittaa myös erilaisten vakuutustuotteiden ja kapitalisaatiosopimusten kautta. Säästö- ja sijoitusvakuutuksia ja kapitalisaatiosopimuksia on kuvattu muun muassa eri sijoitusmuotojen verokohtelua arvioineen työryhmän raportissa.¹⁸

Sijoitussidonnaisten henkivakuutusten tai kapitalisaatiosopimusten sijoituskohteita ei ole rajattu tai erikseen määritelty vakuutus- tai verolainsäädännössä. Tyypillisesti sijoituskohteet ovat sijoitusrahastoja tai erilaisia sijoituskoreja. Sijoituskori on vakuutusyhtiön määrittelemä sijoituskokonaisuus, jonka arvonkehitykseen sijoitussidonnaisen vakuutuksen arvo voidaan sitoa. Verohallinnon Kapitalisaatiosopimuksen verotus –ohjeessa (VH/520/00.01.00/2021, 29.1.2021) todetaan, että erityisesti ulkomaisissa vakuutusjärjestelyissä kohde-etuutena saattaa olla myös rakennus tai muu kiinteistö. Myös suomalaisten henkivakuutusyhtiöiden tarjoamissa tuotteissa löytyy sijoituskoreja, joiden varat koostuvat kiinteistö-sijoituksista.

Vakuutusyhtiö omistaa arvopaperit ja muut sijoituskohteet, joihin vakuutuksen tai kapitalisaatiosopimuksen maksuista kertyneet varat on sijoitettu. Vakuutus- tai kapitalisaatiosopimuksen tehneellä henkilöllä (sijoittajalla) on ainoastaan sopimukseen perustuva saamisoikeus vakuutusyhtiöltä. Vakuutuksen tai kapitalisaatiosopimuksen varojen sijoittamisesta välittömästi kertynyt tuotto (esimerkiksi osinko, korko tai luovutusvoitto) ei siten ole sijoittajan veronalaista tuloa, vaan sijoituskohteet omistavan vakuutusyhtiön tuloa. Tuotto verotetaan sijoittajan tulona siinä vaiheessa, kun sijoittaja nostaa tuottoa vakuutuksen tai kapitalisaatiosopimuksen perusteella.

Sijoitussidonnaisiin henkivakuutuksiin ja kapitalisaatiosopimuksiin sovellettavaa tuloverosääntelyä muutettiin vuoden 2020 alusta voimaan tulleella lailla tuloverolain muuttamisesta (732/2019). Muutoksen yhteydessä täsmennettiin muun muassa sijoittajan saaman suorituksen verotusta siten, että vakuutus-suorituksesta tai kapitalisaatiosopimuksen perusteella nostetusta suorituksesta katsotaan sen maksuvuoden veronalaiseksi pääomatuloksi se suhteellinen osa, joka maksuhetkellä vastaa tuoton osuutta säästömäärästä. Tietyissä tilanteissa tuotto voi kuitenkin tulla verotettavaksi sitä mukaa kuin tuotto kertyy vakuutukseen, vaikka tuottoa ei olisikaan nostettu. Muutoksen taustalla oli muun muassa se, että verotuskäytännössä oli näiden tuotteiden osalta katsottu, että nostetut määrät katsotaan ensisijaisesti pääoman palautukseksi ja vasta viimesijaisesti verotettavaksi tuotoksi. Näin laajaa lykkääntymisetua ei katsottu muutoksen yhteydessä perusteelliseksi ottaen huomioon muun muassa eri sijoitusmuotojen välinen neutraalisuus.¹⁹

¹⁸ Valtiovarainministeriön julkaisu 14/2018, s. 19–23.

¹⁹ HE 275/2018 vp.

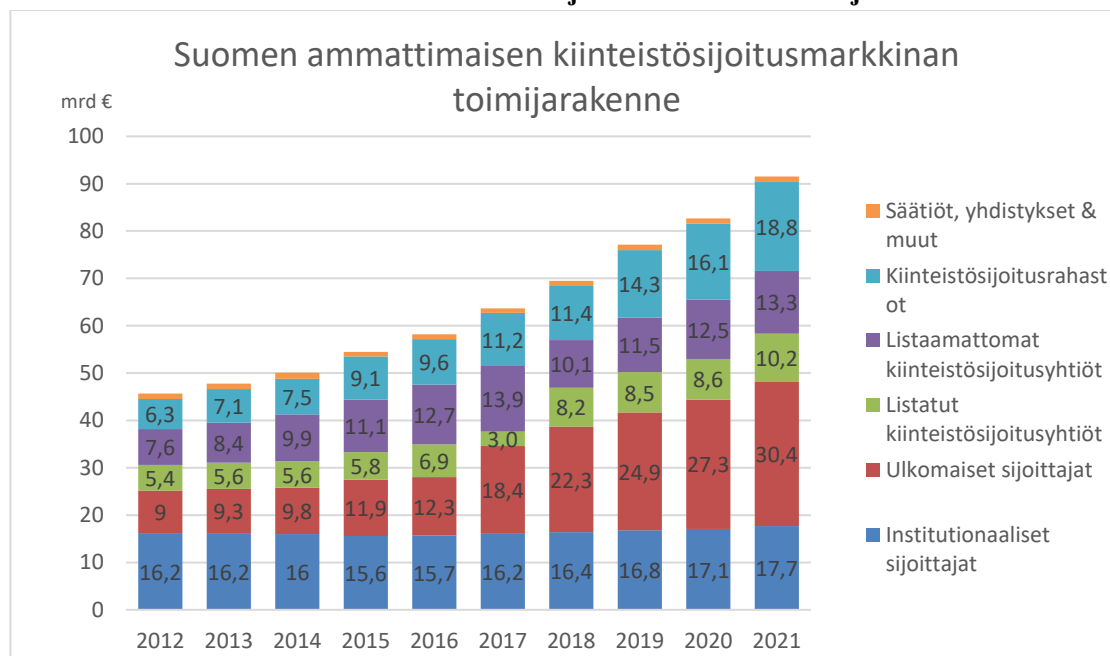
2.5 Katsaus kiinteistösijoitustoimialaan

2.5.1 Kuvaus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoista

Alla oleva kuvaus Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n (KTI) laatimiin ja keväällä 2022 julkaistuihin Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita käsitteleviin ”The Finnish Property Market 2022” -markkinaraporttiin sekä KTI Markkinakatsaukseen (Kevät 2022).²⁰

KTI:n mukaan Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko oli vuoden 2021 lopussa 91,5 miljardia euroa, joka tarkoitti 11 prosentin kasvua vuoden 2020 vastaavaan lukuun verrattuna (82,7 miljardia euroa). KTI:n mukaan Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne jakautui vuoden 2021 lopussa seuraavasti:

Kuvio 1. Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot).

KTI:n katsausten mukaan kiinteistösijoitusten tuotto muodostuu kahdesta komponentista eli vuokratuotosta muodostuvasta nettotuotosta sekä kiinteistöjen arvonmuutoksesta. Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto vuonna 2021 oli 9,2 prosenttia muodostuen arvonnoususta 4,8 prosenttia sekä nettotuotosta 4,3 prosenttia. Sijoitusten kokonaistuotto vaihteli sektoreittain teollisuuskiinteistöjen 16,3 prosentista toimistokiinteistöjen 5,3 prosenttiin.

²⁰ The Finnish Property Market 2022, https://kti.fi/wp-content/uploads/2022/03/FPM_22_web.pdf, viitattu 4.8.2022 ja KTI Markkinakatsaus, Kevät 2022, https://view.taiqa.com/sites/all/files/public_files/documents/kti/56f88cb6d5db75318fa98f1a37475501/document.pdf, viitattu 4.8.2022.

KTI:n katsausten mukaan kiinteistösijoitusmarkkinan kaupankäyntivolyymi kasvoi 25 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 7 miljardia euroa. Toimistokiinteistöt ovat vuosina 2017–2020 olleet sektorina aktiivisimman kaupankäynnin kohteena, mutta vuonna 2021 asuinkiinteistöjen kaupankäyntivolyymi ylitti toimistokiinteistöjen kaupankäyntivolyymien ja oli kokonaisuudessaan 2,3 miljardia euroa.

2.5.2 Ulkomaisten sijoittajien Suomeen tekemistä kiinteistösijoituksista

KTI:n katsauksesta ilmenee, että ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on pysynyt suhteellisen korkeana viimeisinä. Kuten yllä kuvioista 1 ilmenee, ulkomaiset sijoittajat muodostivat vuonna 2021 markkinoiden suurimman toimijaryhmän 30,4 miljardin euron sijoituksillaan vastaten noin kolmasosaa koko ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta. Pohjoismaisten sijoittajien osuus tästä on noin 60 prosenttia. Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden 2021 kokonaiskauppavolyymistä oli 54 prosenttia. KTI:n mukaan erityisesti ruotsalaiset sijoittajat muodostavat merkittävän toimijaryhmän Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla, mutta esimerkiksi myös saksalaiset sijoittajat ovat laajentaneet sijoituksiaan Suomeen. Kiinteistösektoreista erityisesti yhteiskuntakiinteistö- sekä asuntokiinteistömarkkina ovat kasvattaneet kiinnostustaan ulkomaisten sijoittajien keskuudessa.

Ulkomaisten sijoittajien käyttämiä oikeudellisia rakenteita ei eritellä KTI:n laatimissa selvityksissä, joten nimenomaisesti esimerkiksi ulkomaisten kiinteistörahastojen suorista sijoituksista Suomeen ei ole tarkempia tietoja.

2.5.3 Kiinteistöihin sijoittavat rahastot

2.5.3.1 Kotimaiset erikoissijoitusrahastot

Edellä kuvioista 1 ilmenee, että myös kiinteistösijoitusrahastojen osuus ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta on kasvanut huomattavasti viimeisten vuosien aikana ja niiden kotimaisten kiinteistösijoitusten arvo vuoden 2021 lopussa oli yhteensä 18,9 miljardia euroa. Kuviossa esitetty kiinteistörahastojen sijoitusten arvo käsittää sekä kommandiittiyhtiömuotoiset rahastot että erikoissijoitusrahastot. Kommandiittiyhtiömuotoiset rahastot ovat aiemmin muodostaneet tyypillisimmän tavan sijoittaa kiinteistöihin rahastojen muodossa. Erityisesti suurimmille institutionaalisille sijoittajille suunnatut rahastot ovat tyypillisesti kommandiittiyhtiömuotoisia. Erikoissijoitusrahastojen merkitys kiinteistösijoituksissa on kuitenkin kasvanut ja niiden sijoittajina on erityisesti yksityishenkilöitä ja pienempiä institutionaalisia sijoittajia.

KTI:n keväällä 2022 julkaiseman erikoissijoitusrahastoja käsittelevän katsauksen²¹ mukaan Suomessa toimi vuoden 2021 lopussa 18 kiinteistöihin ja kaksi tontteihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa, joita hallinnoi 12 rahastoyhtiötä. Näiden rahastojen yhteenlaskettu kokonaisarvo oli vuoden 2021 lopussa 10,5 miljardia euroa, mikä oli noin 12 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. KTI:n katsauksen mukaan rahastojen pääomat (net asset value, NAV) olivat vuoden 2021 lopussa 7,7 miljardia euroa. Pääomien ja rahastojen kokonaisarvoa selittää se, että rahastot rahoittavat tyypillisesti osan kiinteistöhankinnastaan sijoittajilta kerätyn pääoman lisäksi korollisella vieraalla pääomalla. KTI:n katsauksen mukaan kotimaisten kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen keskimääräinen niin sanottu LTV-luku (loan to value) eli korollisten velkojen suhde rahaston kokonaisarvoon oli vuoden 2021 lopussa 27 prosenttia.

²¹ KTI, Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot Kevät 2022, https://kti.fi/wp-content/uploads/2022/03/FPM_22_web.pdf, viitattu 4.8.2022.

KTI:n kartoituksen kattamien kiinteistösisijoitusrahastojen pääoman määrä vaihtelee noin 40 miljoonan ja 1,5 miljardin euron välillä. Rahastoissa on tyypillisesti useita tuhansia sijoittajia, mutta katsauksen kattamien rahastojen sijoittajien määrä vaihtelee noin 80 ja 42 000 sijoittajan välillä.

KTI:n katsauksen luvut sisältävät vain niin sanotut varsinaiset kiinteistörahastot eli rahastot, jotka sijoittavat pääosan varoistaan kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin (rakennukset ja tontit). Lisäksi Suomessa toimii muutama erikoissijoitusrahasto, jotka eivät sijoita suoraan kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, mutta sijoittavat kiinteistöihin välillisesti toisten kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen kautta. Näillä rahastoilla saattaa olla laajempi maantieteellinen hajautus sijoituksissaan tai kiinteistöt voivat olla osa laajempaa kohdeportfoliota, johon voi kuulua myös erilaisia infrastruktuurisijoituksia, private equity (pääomasijoitus) -sijoituksia sekä osakkeita ja velkainstrumentteja siten, että kiinteistöt eivät muodosta pääosaa rahaston sijoituksista. Kiinteistöihin suoraan tai epäsuoraan sijoittavia erikoissijoitusrahastoja ovat lisäksi metsärahasot, jotka sijoittavat Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin sekä osittain myös ulkomaisiin metsärahasotihin sekä kommandiitti-yhtiömuotoisten kiinteistörahastojen syöttörahasot, joita Suomessa toimii muutamia.

KTI:n katsauksen mukaan erikoissijoitusrahastot sijoittavat kukin oman strategiansa mukaisille kiinteistösektoreille ja alueille. Asuntokiinteistöt sekä julkisten palveluiden tuottamiseen käytetyt yhteiskuntakiinteistöt ovat erikoissijoitusrahastojen suosituimmat kiinteistösektorit vastaten 33 prosenttia ja 26 prosenttia rahastojen kaikista kiinteistösisijoituksista. Kun verrataan erikoissijoitusrahastojen kiinteistösektorijakaumaa ammattimaiseen kiinteistösisijoitusmarkkinaan kokonaisuutena, asuntokiinteistöjen osuus erikoissijoitusmarkkinoiden sijoituksista vastaa markkinoiden yleisempää jakaumaa, kun taas yhteiskuntakiinteistöjen osuus erikoissijoitusrahastojen sijoituksista on huomattavasti korkeampi (26 prosenttia) kuin yhteiskuntakiinteistöjen osuus koko ammattimaisesta kiinteistösisijoitusmarkkinasta (9 prosenttia). Vastaavasti toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus erikoissijoitusrahastojen sijoituksista on pienempi kuin ammattimaisen kiinteistösisijoitusmarkkinan tasolla. Alueellisesti erikoissijoitusrahastojen kiinteistöportfoliot ovat keskimäärin hieman hajautetumpia kuin muilla ammattimaisilla kiinteistösisijoittajilla. Niiden sijoituksista 56 prosenttia kohdistuu pääkaupunkiseudulle, 28 prosenttia muihin yli 100 000 asukkaan kaupunkeihin, 12 prosenttia muualle Suomeen ja 4 prosenttia muihin Pohjoismaihin.

KTI:n katsauksen mukaan kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavilla erikoissijoitusrahastoilla on ollut suuri merkitys kiinteistösisijoitusmarkkinoiden kasvussa. KTI:n keräämien tietojen mukaan rahastojen kiinteistöomaisuuden määrä oli noussut vuoden 2021 loppuun mennessä hieman yli 10 prosenttiin markkinoiden kaikista omistuksista ja niiden osuus vuoden 2021 kokonaiskauppavolyymistä oli noin 15 prosenttia. KTI:n mukaan erikoissijoitusrahastot ovat esimerkiksi suomalaisille kotitalouksille avanneet kokonaan uuden väylän suurempiin kiinteistökohteisiin ja ammattimaisesti johdettuihin, hajautettuihin kiinteistösisijoitussalkkuihin ja tuoneet hyvän lisän hajautettuun sijoitussalkkuun sekä pienemmille että suuremmille sijoittajille.

KTI:n katsaus kuvaa myös erikoissijoitusrahastojen laskennallista kokonaistuottoa, joka vuonna 2021 oli 7,2 prosenttia ja muodostui osuuksien arvonkehityksestä, 3,8 prosenttia ja tuotto-osuuden maksusta, 3,4 prosenttia. KTI:n katsauksen mukaan erikoissijoitusrahaston laskennallinen kokonaistuotto on vuosien 2015-2021 aikana muodostunut seuraavasti:

Taulukko 1. Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen laskennallinen tuotto vuosina 2015-2021.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Keskiarvo
Kokonais-tuotto	8,9 %	6,6 %	6,8 %	7,1 %	6,6 %	4,6 %	7,2 %	6,8 %
Osuuden arvonkehitys	6,2 %	3,3 %	3,2 %	3,2 %	2,5 %	0,6 %	3,8 %	3,2 %
Tuotto-osuuden maksu	2,7 %	3,3 %	3,6 %	3,9 %	4,1 %	3,9 %	3,4 %	3,6 %

Lähde: Erikoissijoitusrahastokatsaus, Kevät 2022, KTI.

Yllä kuvattu taulukko kuvaa karkealla tasolla koko kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahastomarkkinan laskennallista tuottoa. Taulukossa kuvattu kokonaisuotto kuvaa kokonaistuottoa rahastojen markkina-arvolla painotettuna. Laskelmat sisältävät 18 rahaston tuottokehityksen.

Erikoissijoitusrahastojen laskennallinen kokonaistuotto ei ole suoraan verrannollinen aiemmin kuvattuun KTI:n markkinakatsauksen mukaiseen kiinteistösijoitusten tuottoon (niin sanottu kiinteistöindeksi), sillä nämä tuottoluvut poikkeavat toisistaan rakenteellisesti ja sisällöllisesti. Esimerkiksi kiinteistöindeksin mukainen nettotuotto sisältää vain kiinteistöjen vuotuisten vuokratulojen kautta syntyviä tuottoja. Erikoissijoitusrahastojen tuotto-osuudenmaksu voi sisältää myös omaisuuden realisointien kautta syntyviä voittoja, koska rahastojen tulee jakaa vuosittain kolme neljäsosaa niiden vuosittaisesta voitosta, joka sisältää myös realisoidut arvonnousut. Erona on myös se, että erikoissijoitusrahastojen kokonaistuotot ottavat huomioon rahastojen hallintaan sisältyvät palkkiot samoin kuin rahaston sisällä tapahtuneen velkavivun käytön.

Myös Suomen Pankin tilastotiedot kuvaavat kotimaisten kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen pääomien kasvua. Kotimaisten rahastoyhtiöiden hallinnoimien suomalaisten kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuusvelka²² on kehittynyt vuosien 2012–2021 välillä seuraavasti:

Taulukko 2. Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuusvelka.

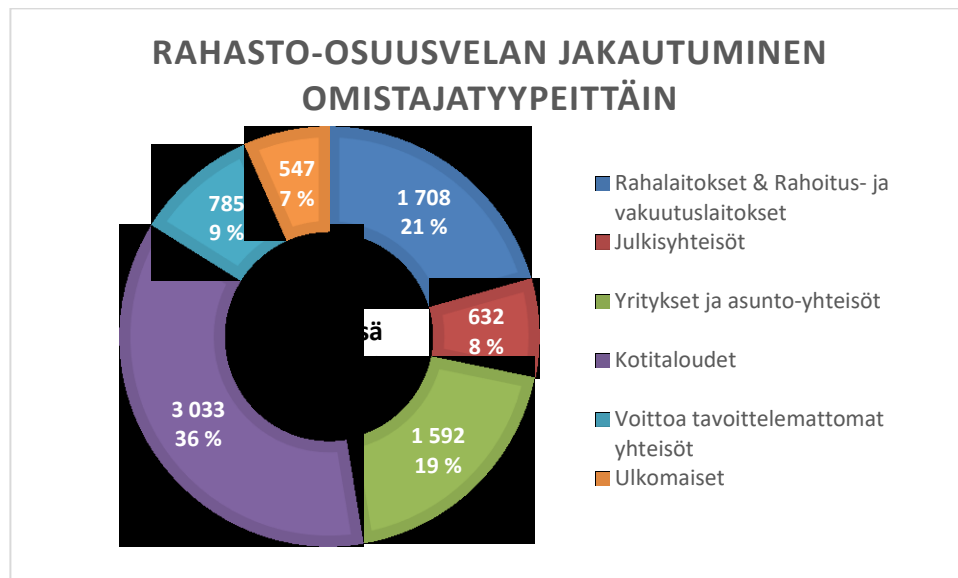
Rahasto-osuusvelka vuoden lopussa (m€)									
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
139	401	962	1 722	2 752	3 731	4 770	6 411	7 083	8 297

Lähde: Suomen Pankki

²² Rahasto-osuusvelalla tarkoitetaan sitä määrää, jonka sijoittavat ovat sijoittaneet rahastoon.

Suomen Pankin tilastotiedot kuvaavat myös kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuusvelan jakautumista eri sijoittajaryhmien välillä. Vuoden 2021 lopussa rahasto-osuusvelka on jakautunut eri sijoittajaryhmien välillä seuraavasti:

Kuvio 2. Rahasto-osuusvelan jakautuminen omistajatyypeittäin



Lähde: Suomen Pankki

Tilaston mukaan kotitaloudet muodostavat suurimman yksittäisen sijoittajaryhmän kotimaisissa erikoissijoitusrahastoissa. Kotitalouksien omistusosuus rahastoissa oli 36 prosenttia. Raha-, rahoitus- ja vakuutuslaitosten sijoitukset vastasivat 21 prosenttia rahastojen rahasto-osuusvelasta ja yritysten osuus oli 19 prosenttia. Rahastoiden pääomista 9 prosenttia oli voittoa tavoittelemattomien yhdistysten omistuksessa, 8 prosenttia julkisyhteisöjen ja 7 prosenttia ulkomaisten sijoittajien omistuksessa.

Valmistelussa on myös kartoitettu kotimaisten kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen jakamien vuotuisten tuottojen määriä Verohallinnon käytössä olevien vuosi-ilmoitustietojen pohjalta. Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen on jaettava vuosittain vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvonnousut. Tiedot on kerätty julkisesti tiedossa olevien rahastojen nimien perusteella, joten tietojen kattavuuteen voi sisältyä epävarmuuksia.

Taulukko 3. Kotimaisten kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen jakamien vuotuisten tuottojen määrä.

Voitto-osuus sijoittajaryhmittäin (m€)						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Yleisesti verovelvolliset yksityishenkilöt</i>	15,8	29,5	39,7	57,3	66,6	69,4
<i>Yleisesti verovelvolliset yritykset</i>	33,9	52,0	80,2	112,3	141,0	158,6

Lähde: Verohallinto

Vuosi-ilmoitustietojen perusteella rajoitetusti verovelvollisille osuudenomistajille on jaettu vuotuista tuottoa murto-osa verrattuna yleisesti verovelvollisille jaettuihin määriin. Lähdeverotyöryhmän raportin mukaan rajoitetusti verovelvollisista osuudenomistajista ei ole saatavissa vastaavalla tarkkuudella tietoja, sillä vuosi-ilmoitustietoja ei välttämättä yksilöidä rahaston tasolla, jos vuosi-ilmoitus annetaan rahaston hallinnointiyhtiön tiedoilla, jolloin vuosi-ilmoitustiedot voivat kuvata puutteellisesti rajoitetusti verovelvollisille maksettujen voitto-osuuksien määrää.

2.5.3.2 Ulkomaiset kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot

Suomalaisiin erikoissijoitusrahastoihin rinnastuvista ulkomaisista kiinteistösijoitusrahastoista ja niiden Suomeen tekemistä sijoituksista ei ole saatavilla juurikaan tietoja. Kuten edellä on todettu, ulkomaisten sijoittajien käyttämiä oikeudellisia rakenteita ei eritellä KTI:n laatimissa ammattimaista kiinteistösijoitusmarkkinaa koskevissa selvityksissä, joten nimenomaisesti esi-merkiksi ulkomaisten kiinteistörahastojen sijoituksista ei ole niiden perusteella tarkempia tietoja.

Ulkomaisten verovapaiden rahastojen Suomeen suuntautuvien kiinteistösijoitusten määrästä tai verovapaan tulon määrästä ei ole myöskään saatavilla verotustietoja, koska tällaisia verovapaita kiinteistötuloja ei raportoida Verohallinnolle. Jos ulkomainen kiinteistösijoitusrahasto rinnastuu TVL 20 a §:n 4 momentin mukaiseen verovapaaseen pääosin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon, rahasto ei ole velvollinen antamaan veroilmoitusta Suomesta kiinteistöistä tai kiinteistöarvopapereista saamastaan tulosta.

Valmistelussa on pyritty kartoittamaan lähdeverotyöryhmän raportin ja Verohallinnolta saatujen tietojen perusteella ulkomaisia rahastoja ja niiden tekemiä kiinteistösijoituksia Suomeen. Lähdeverotyöryhmän raportin mukaan varhaisemmasta oikeuskäytännöstä on pääteltävissä, että aiemmin tulo on tyypillisemmin pyritty saamaan ulkomaiselle sijoittajalle osingon muodossa, koska osinkoja koskeva EU-oikeudellinen rinnastuskäytäntö on ollut vakiintuneempaa. Kiinteistösijoitusrakenteissa tuloa on voitu pyrkiä kanavoimaan rajan yli myös korkotulon muodossa. Lähdeverotyöryhmän raportin perusteella EU-oikeudellisen rinnastuskäytännön lisääntyessä myös suuremmat kiinteistösijoitusrakenteet ovat yleistyneet, mikä on havaittavissa myös oikeus- ja verotuskäytännössä. Rakenteissa ei ole välttämättä enää käytetty vastaavalla tavalla osakeyhtiöitä, sillä ulkomainen rahasto on voitu katsoa suoraan rinnastettavaksi suomalaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon. Kiinteistösijoitusrakenteet tulivat vuoden 2019 alussa voimaan tulleiden muutosten seurauksena aiempaa laajemmin korkojen vähennysoikeutta rajoittavan sääntelyn piiriin. Myös tämä on voinut vaikuttaa siihen, että rakenteissa on pyritty

aiempaa enemmän siihen, että tulon saa suoraan suomalaiseen verovapaaseen rahastoon rinnastuva rahasto.

Ulkomaisia kiinteistösijoitusrahastoja ja niiden Suomeen tekemiä sijoituksia on pyritty kartoittamaan muun muassa Verohallinnon ennakkoratkaisujen, asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakastietojen ja kommandiittiyhtiöiden yhtymäosuustietojen perusteella. Verohallinnolta saatujen tietojen perusteella on tunnistettu noin 50 rahastoa, joiden osalta TVL 20 a §:n rinnastussäntelyä voidaan pitää relevanttina. Suurin osa näistä rahastoista on sellaisia, jotka ovat hakeneet ennakkoratkaisua rinnastuvuudesta kotimaiseen verovapaaseen toimijan. Osa rahastoista on tunnistettu keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakastietojen ja kommandiittiyhtiöiden yhtymäosuustietojen perusteella. Verohallinnolta saatujen tietojen perusteella näyttää siltä, että ulkomaisten rahastojen sijoitukset Suomeen muodostuvat tyypillisesti sijoituksista keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiön osakkeisiin sekä sijoituksista suomalaisiin kiinteistöihin sijoittaviin kommandiittiyhtiöihin. Tunnistettujen rahastojen osuudenomistajien lukumäärä vaihtelee muutamasta osuudenomistajasta useisiin satoihin tuhansiin osuudenomistajiin. Rahastoista noin 75 prosenttia on ennakkoratkaisuissa rinnastettu kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon. Rahastoista noin 25 prosenttia ei ole katsottu rinnastuvan kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon. Rinnastumattomuus on perustunut yleensä siihen, että niillä on ollut vähemmän kuin 10 osuudenomistajaa.

Silloin kun rahaston tulo sisältää tulo-osuuksia suomalaisista kommandiittiyhtiöistä, on tulo-osuuden määrä saatavilla Verohallinnon tietojärjestelmistä. Tunnistetut, kotimaiseen verovapaaseen rahastoon rinnastuvat rahastot ovat saaneet tulo-osuuksia suomalaisista kommandiittiyhtiöistä vuosien 2018–2020 aikana seuraavasti. Luvut ovat suuntaa antavia. Lukujen osalta on huomattava, että ne eivät suoraan ole verrattavissa rahaston Suomessa rinnastuksen perusteella verottamatta jääneeseen tuloon, sillä ne eivät ota huomioon mahdollisia rahaston tasolla syntyneitä kustannuksia eivätkä toisaalta sisällä rahastojen muita tuloja.

Taulukko 4. Ulkomaisten kiinteistösijoitusrahastojen saamia yhtymäosuuksia vuosina 2018–2020

Ulkomaisten rahastojen saamia yhtymäosuuksia (m€)			
	2018	2019	2020
Yhtymien tulo-osuudet	4,6	10,7	30,3

Lähde: Verohallinto

Yllä kuvattuja yhtymätietoja lukuun ottamatta Verohallinnon käytettävissä olevista tiedoista ei ole saatavissa kattavaa tietoa rahastojen Suomeen tekemistä sijoituksista ja Suomessa rinnastuksen perusteella verottamatta jäämästä tulosta. Verohallinnolta saatujen tietojen ja julkisten tietojen perusteella näyttää siltä, että rahastojen sijoitusten koko Suomessa vaihtelee noin muutamasta kymmenestä miljoonasta eurosta (esimerkiksi yhdestä kohteesta) useaan sataan miljoonaan euroon, jolloin kohteita Suomessa saattaa olla useita.

2.6 Kiinteistösisijoitusrahastojen verotuksen nykytilan arviointi

2.6.1 Yleistä

Tarkastelun kohteena tässä esityksessä on kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotuskohtelu ja erityisesti ne tilanteet, joissa ulkomainen erikoissijoitusrahasto saa tulonsa Suomesta kokonaan verovapaasti sillä perusteella, että se rinnastuu kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon samoin kuin tilanteet, joissa kotimaisen rahaston verosopimusvaltiossa rajoitetusti verovelvollinen osuudenomistaja saa tuloa rahastosta Suomesta kokonaan verovapaasti.

Suomen kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastoja koskevan verosääntelyn haasteena on erityisesti se, että kiinteistösisijoitusrahastojen kiinteistötulot jäävät kokonaan Suomen verotusvallan ulkopuolelle sekä rahaston että sen rajoitetusti verovelvollisen sijoittajan tasolla.

Suomen ammattimainen kiinteistösisijoitusmarkkina on laajentunut merkittävästi viimeisen vuosikymmenen aikana. Markkinoille on tullut uusia toimijoita ja ammattimaiset kiinteistösisijoittajat ovat laajentaneet sijoituskenttäänsä eri kiinteistösektoreille. Erityisesti ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin on kasvanut ja niiden sijoitukset Suomen kiinteistömarkkinoille ovat yli kolminkertaistuneet vuoden 2012 ja vuoden 2021 välillä. Vaikka ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen Suomeen tekemistä sijoituksista ja Suomesta rinnastuksen perusteella verovapaina saatavista tuloista ei ole saatavilla tarkkaa tietoa, ovat myös ulkomaiset erikoissijoitusrahastot tehneet Suomeen merkittäviä sijoituksia viimeisten vuosien aikana.

2.6.2 Suomen sijoitusrahastotoimintaa koskevan verotussääntelyn lähtökohdista

Suomen sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja koskevan verosääntelyn taustaa ja tavoitteita on käsitelty laajasti eri sijoitusmuotojen verokohtelua arvioineen työryhmän raportissa²³. Työryhmäraportin mukaan alkuperäinen sijoitusrahaston verotusta koskeva tavoite vuonna 1987 oli, että sijoitusrahastojen kautta tapahtuvaa sijoitustoimintaa kohdeltaisiin verotuksellisesti mahdollisimman samalla tavalla kuin suoria sijoituksia. Veron kertaantumisen estämiseksi sijoitusrahastot päädyttiin vapauttamaan kokonaan verosta. Sijoitusrahaston verovapaudesta säädettäessä katsottiin, että valittu malli oli yksinkertainen ja selkeä tapa toteuttaa niitä tavoitteita, joita verokohtelulle asetettiin. Työryhmäraportin mukaan sijoitusrahaston luonne tuloverosta vapaana yhteisönä on pysynyt muuttumattomana kuluneiden yli 30 vuoden aikana, mutta vastaavana aikana sijoitusrahaston säännöllistä voitonjakopakkoa koskeva yksityisoikeudellinen sääntely on muuttunut merkittävästi. Tämän seurauksena sijoitusrahaston yksityisoikeudellisten sääntely on irtaantunut TVL:n alkuperäisistä veropoliittisista tavoitteista. Eri sijoitusmuotojen verokohtelua arvioinut työryhmä katsoi kuitenkin, että kaksinkertaisen verotuksen estäminen on edelleen relevantti tavoite. Vaikkakin voitonjakopakkoa koskevan sääntelyn lieventyminen johtaakin eräiltä osin niin sanotun lykkääntymisedun muodostumiseen suhteessa suoriin sijoituksiin, ei eri sijoitusmuotojen verokohtelua arvioinut työryhmä päätenyt esittämään merkittäviä muutoksia sijoitusrahastojen verotuksen peruseriaatteisiin. Työryhmä katsoi, että nykyistä sääntelyä voidaan mahdollisesta lykkääntymisedusta huolimatta pitää perusteltuna.

Suomen sijoitusrahastotoimintaa koskevan verosääntelyn tavoitteena voidaan siis katsoa olevan erityisesti kaksinkertaisen verotuksen välttäminen ja se, että rahaston välityksellä tehty sijoitus

²³ Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, Työryhmäraportti, Valtiovarainministeriön julkaisu 14/2018.

ei johtaisi epäedullisempaan verotukseen kuin suora sijoitus.²⁴ Tämä on toteutettu Suomen verosääntelyssä vapauttamalla sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot kokonaan tuloverosta. Rahastojen verovapauden aiheuttamaa lykkääntymisetua on rajoitettu säättämällä voitonjakopakko niin sanotuille harvaomisteisille erikoissijoitusrahastoille sekä pääosin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittaville erikoissijoitusrahastoille. Sijoitusrahasto- ja erikoissijoitusrahastosijoittamisessa tuloverotus ei siten kohdistu rahastoon, vaan sen osuudenomistajaan, jolle rahastosta saatu voitto-osuus ja rahasto-osuuden lunastuksesta saatu voitto on lähtökohtaisesti veronalaista tuloa, jollei sijoittajan omasta verotusstatuksesta muuta johdu.

Kotimaisen sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston kohtelu erillisenä verovapaana yhteisönä edellyttää, että vastaava verovapaus myönnetään EU-oikeudesta johtuen myös ulkomaiselle näihin rinnastettavalle toimijalle. Koska Suomi ei verota kotimaisen sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston saamia tuloja, Suomi ei voi verottaa myöskään niihin rinnastettavien ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen Suomesta saamaa tuloa. TVL:ssä säädetään näin ollen sekä kotimaisen sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston että näitä vastaavien ulkomaisen sopimusperusteisen sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verovapaudesta.

2.6.3 Suomen verotusvallan toteutuminen erityisesti rajat ylittävien kiinteistösijoitusten kohdalla

Kansainvälisessä vero-oikeudessa noudatetaan tyypillisesti periaatetta, jonka mukaan kiinteistön sijaintivaltiolla on oikeus verottaa kiinteistöstä saatua tuloa. Esimerkiksi OECD:n malliverosopimuksessa lähdetään siitä, että kiinteän omaisuuden verotusoikeus kuuluu ensisijaisesti kiinteistön sijaintivaltiolle. Suomen verosopimuspolitiikka noudattaa hyvin pitkälti OECD:n jäsenvaltioiden hyväksymää malliverosopimusta ja sen kommentaaria. Suomella on tyypillisesti tekemiensä verosopimusten perusteella oikeus verottaa sekä kiinteistön tuottamaa juoksevaa tuloa (erityisesti vuokratulo) sekä kiinteistön luovutuksesta saatua tuloa (mukaan lukien useat välilliset luovutusilanteet). Suomen verotusoikeutta rajat ylittävissä tilanteissa eri tyyppiin tuloihin on käsitelty tarkemmin edellä jaksossa 2.1.

Kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston TVL:iin ja AIFM-lakiin perustuva voitonjakopakko sekä tulon verottaminen sijoittajan tasolla toteuttaa kiinteistösijoituksista saatujen tulon verotuksen silloin kuin osuudenomistaja on Suomessa yleisesti verovelvollinen. Tulo voi tällöinkin jäädä kokonaan verottamatta silloin, kun osuudenomistajana on yleisesti verovelvollinen yhteisö, joka on kokonaan, osittain tai tosiasiallisesti verovapaa. Voitonjakopakko ei turvaa Suomen verotusoikeutta suhteessa kotimaisen erikoissijoitusrahaston rajoitetusti verovelvollisiin osuudenomistajiin, sillä verosopimukset usein rajoittavat Suomen verotusoikeutta rahaston jakamaan voitto-osuuteen tai rahasto-osuuden luovutuksesta saatuaan voittoon.

Silloin kun kyse on ulkomaisen rahaston Suomesta saamasta kiinteistötulosta, voitonjakopakko ei turvaa Suomen verotusvaltaa, sillä Suomella ei ole oikeutta verottaa ulkomaisen rahaston voitonjakoa sijoittajilleen. Näin ollen, silloin kun ulkomainen kiinteistörahasto rinnastuu kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon, jäävät sen saamat kiinteistötulot kokonaan Suomen verotusvallan ulkopuolelle. Jos taas kyse olisi ulkomaisen rahaston sijoittajan suorasta sijoituksesta Suomessa sijaitsevaan kiinteistöön tai kiinteistöosakeyhtiöön, Suomella tyypillisesti olisi verotusoikeus sijoittajan juoksevaan tuloon ja usein myös luovutusvoittoihin, ellei sijoittaja itse rinnastu sellaiseen suomalaiseen toimijaan, jolle kyseinen tulo olisi verovapaata tai käytännössä verovapaata. Lähdeverotyöryhmä katsoikin, että merkittävimäksi veropohjan

²⁴ Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, Työryhmäraportti, Valtiovarainministeriön julkaisu 14/2018, s. 77.

tiivistämiskohteeksi rahastojen kiinteistötulojen osalta nousee se, että ulkomaiset kiinteistörahastot vapautuvat rinnastuksen perusteella kokonaan Suomesta saadusta tulosta maksettavasta verosta.

Ulkomaisten rahastojen kiinteistösijoituksista saatujen tulojen verokohteluun puuttuminen edellyttää muutoksia myös kotimaisten kiinteistösijoitusrahastojen verokohteluun, sillä pääomien vapaan liikkuvuuden periaatteen mukaisesti ulkomaiseen rahastoon ei voida kohdistaa ankarampia veroseuraamuksia kuin vastaavaan kotimaiseen rahastoon. Näin ollen nykysääntelyä ja mahdollisia muutoksia on arvioitava myös suhteessa kotimaisiin rahastoihin. Kuten yllä on todettu, voitonjakopakko turvaa nykyisellään Suomen verotusvaltaa suhteessa Suomessa verovelvollisiin sijoittajiin. Vaikka Suomella ei usein ole verotusoikeutta rajoitetusti verovelvollisen suomalaisesta rahastosta saamaan tuloon, muodostavat rajoitetusti verovelvolliset sijoittajat kuitenkin Verohallinnolta saatujen vuosi-ilmoitustietojen ja Suomen Pankin tilastotietojen perusteella suhteellisen pienen osuuden kotimaisten kiinteistösijoitusrahastojen sijoittajakunnasta. Valmistelussa on saatu tietoa erikoissijoitusrahastojen kasvaneesta merkityksestä Suomen kiinteistömarkkinoilla ja siitä, että erikoissijoitusrahastojen verovapaus, joka varmistaa sen, ettei rahaston kautta tapahtuvaan sijoittamiseen kohdistu ankarampaa verorasitusta kuin suoraan sijoittamiseen, on ollut yksi merkittävä kilpailutekijä kotimaisille toimijoille suhteessa esimerkiksi Pohjoismaisiin kilpailijoihin.

2.6.4 EUT:n tuore rinnastusta koskeva oikeuskäytäntö

Kuten edellä on tarkemmin kuvattu, EUT antoi huhtikuussa 2022 päätöksen asiassa C-342/20 A SCPI v. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö TVL 20 a §:n vaatimuksesta rahaston sopimusperusteisuuden vaatimuksesta. EUT katsoi, että kyseinen vaatimus on pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus. EUT:n tuomion perusteella on ilmeistä, että ulkomaisen rahaston rinnastettavuuden edellytykseksi ei voida asettaa rahaston sopimusperusteisuutta ja TVL 20 a § on tältä osin ristiriidassa EU-oikeuden kanssa. On todennäköistä, että EUT:n tuomion seurauksena ulkomainen rahasto tulee herkemmin rinnastetuksi suomalaiseen verovapaaseen rahastoon.

EUT arvioi kyseisessä ratkaisussa ulkomaisen yhtiömuotoisen rahaston rinnastettavuutta kotimaiseen sopimusperusteiseen erikoissijoitusrahastoon erityisesti suhteessa TVL 20 a §:n sääntelyn tavoitteisiin. EUT:n mukaan sellaisten kansallisten säännösten osalta, jotka koskevat verovapautta, jonka osalta pyritään verotuksellisesti rinnastamaan rahastojen välityksellä tehdyt sijoitukset suoriin sijoituksiin, yhtiömuotoinen ulkomainen yhteissijoitusyritys, joka on asuinvaltiossaan vapautettu tuloveroista tai joka kuuluu verotukselliseen läpivirtausjärjestelmään, on vastaavassa tilanteessa kuin sopimusperusteinen kotimainen sijoitusrahasto. EUT antoi arviotseen siis painoa sille, että rahasto oli asuinvaltiossaan joko vapautettu tuloveroista tai sitä verotettiin läpivirtausperiaatteen mukaisesti. TVL 20 a §:n mukainen sääntely ei aseta verovapauden edellytykseksi sitä, että rahasto on asuinvaltiossaan joko verovapaa tai läpivirtaava, vaan TVL 20 a §:n mukainen verovapaus voi soveltua myös rahastoihin, jotka ovat asuinvaltiossaan verotuksen piirissä. Tämän vuoksi on mahdollista, että TVL 20 a §:n verovapauden piirissä on sellaisia ulkomaisia rahastoja, joita ei EUT:n tuoreen ratkaisun valossa olisi välttämättä rinnastettava kotimaiseen verovapaaseen rahastoon.

EUT:n tuomio vaikuttaa rahastojen verotukseen laajemminkin kuin pelkästään kiinteistösijoitusrahastojen verotukseen ja sillä on merkitystä myös esimerkiksi rahastojen saamien osinkojen lähdeverotuksen kannalta. Tämän vuoksi olisi perusteltua, että mahdolliset EUT:n rinnastusta koskevan oikeuskäytännön perusteella TVL 20 a §:ään tehtävät muutokset valmisteltaisiin erillisessä jatkovalmistelussa. Jatkovalmistelussa TVL 20 a §:n sisältöä ja muutostarvetta olisi perusteltua tarkastella laajasti ottaen huomioon erityisesti nykysääntelystä aiheutuvat rajoitukset Suomen verotusvaltaan rajat ylittävissä tilanteissa.

3 Tavoitteet

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaan veropohjan tiivistäminen on erityisen tärkeää globaalissa taloudessa, jossa rahavirrat ylittävät kansalliset rajat. Tiivis veropohja mahdollistaa myös matalat verokannat ja tasapuolisen verotuksen, jotka edistävät yritystoimintaa, työllisyyttä, kasvua ja hyvinvointia. Hallitusohjelmaan sisältyy kirjaus siitä, että veropohjaa tiivistävänä toimenä ”selvitetään vuoteen 2022 mennessä mahdollisuudet periä ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaiden yhteisöjen kiinteistösijoituksista saamista voitoista kohtuullista veroa”.

Esityksen tavoitteena on turvata Suomen veropohjaa erityisesti tilanteissa, joissa ulkomainen rahasto saa Suomesta tuloa kiinteistösijoituksen perusteella. Kansainvälisessä verotuksessa lähtökohtana on, että kiinteistön sijaintivaltiolla on oikeus verottaa siellä olevasta kiinteistöstä saatua tuloa. Tämä lähtökohta ei usein toteudu, kun tuloa saa ulkomainen kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon rinnastuva kiinteistösijoitusrahasto. Esityksen tavoitteena on estää mahdollisuuksia siihen, että Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä saatu tulo jää kokonaisuudessaan Suomen verotusvallan ulkopuolelle sillä perusteella, että ulkomainen rahasto rinnastuu kotimaiseen verovapaaseen erikoissijoitusrahastoon.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotusta siten, että niiden tuloihin sovellettaisiin tietyin edellytyksin niin sanottua läpivirtausmallia. Ehdotetut muutokset esitetään toteutettaviksi TVL:iin lisättävän uuden 19 a §:n nojalla, jossa määriteltäisiin läpivirtausmallin soveltamistilanteet. Lainkohdassa ehdotetaan säädettävän tarkemmin myös läpivirtaavan tulon määrittämiseen liittyvistä periaatteista. Läpivirtausmallin vaikutuksista sijoittajan verotukseen ehdotetaan säädettäväksi uudessa TVL 53 c §:ssä. Lisäksi ehdotetut muutokset edellyttäisivät eräitä muita muutoksia tuloverolakiin samoin kuin muutoksia VML:iin, ennakkoperintälakiin (1118/1996), lähdeverolakiin, elinkeinotulon verottamisesta annettuun lakiin (360/1968, EVL) sekä eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annettuun lakiin (1567/2019, hybridilaki). Lisäksi ehdotetaan, että esityksestä aiheutuvat verotuotto muutokset kompensoitaisiin kunnille pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaisesti. Yhteisöverotulojen kompensatiosta annetaan erillinen esitys.

Ehdotetussa läpivirtausmallissa osuudenomistajan katsottaisiin saavan tulon suoraan sijoituskohteesta, jolloin välissä oleva erikoissijoitusrahasto jäisi verotuksessa huomioon ottamatta. Läpivirtausmallissa tulojen veronalaisuus määräytyisi alkuperäisten tulotyyppien mukaisesti ikään kuin rahaston osuudenomistaja olisi saanut tulon suoraan sijoituksen kohteesta eikä verovapaan rahaston kautta. Tulon veronalaisuutta tarkasteltaisiin verovelvolliskohtaisesti eli kunkin sijoittajan osalta erikseen. Tällöin verokohtelu perustuisi lähtökohtaisesti sijoittajan verokohteluun. Mikäli lopullinen sijoittaja itse on verovapaa suomalainen toimija tai sellaiseen rinnastuva ulkomainen toimija, kiinteistösijoituksista saatu tulo voi kuitenkin olla verovapaata tällä perusteella. Myös verosopimukset voisivat joissain tilanteissa rajoittaa Suomen oikeutta verottaa tuloa.

Myös lähdeverotyöryhmä tarkasteli pääosin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verokohtelun mahdollista muuttamista erityisesti läpivirtausmal-

lin mukaisesti. Lähdeverotyöryhmän mukaan läpivirtausmalli voisi usein turvata Suomen verotusvallan rahaston kautta saatuun kiinteistösjoiotusten tuottamaan tuloon, mutta toteuttaisi samalla rahastotoiminnan verotuksen neutraalisuustavoitetta. Lähdeverotyöryhmän raportti oli lausuntokierroksella kesällä 2021. Useissa lausunnoissa kannatettiin kiinteistösjoiotusrahastojen verotuksen muuttamisen lähtökohdaksi läpivirtausmallia. Lausunnoissa tuotiin esiin, että läpivirtausmalli olisi sekä rahastojen verotuksen neutraalisuustavoitteen että hallitusohjelman veropohjan tiivistämistavoitteen mukainen.

Suomessa lähimpänä läpivirtaavia rakenteita ovat TVL 9 §:n 5 ja 6 momenttien mukaiset kommandiittiyhtiö-rakenteet, joissa rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen verotus perustuu tulotyyppikohtaiseen tarkasteluun. TVL 9 §:n 5 momentin mukaisissa tilanteissa esimerkiksi yhtiön tasolla lasketuilla tappioilla on kuitenkin edelleen merkitystä. Yleisesti verovelvollisia kommandiittiyhtiön yhtiömiehiä verotetaan sen sijaan niiden yhtymäosuuden perusteella, jolloin tulotyyppi lähtökohtaisesti muuttuu eikä kyse ole niin sanotusta puhtaasta läpivirtausmallista, vaikka sinänsä kommandiittiyhtiön verotuksen tavoitteena on yhdenkertainen verotus. Suomessa läpivirtaavia piirteitä voidaan nähdä liittyvän myös yleisemmin yhtymäverotukseen, väliyhteisötulon verottamiseen suoraan yhteisön osakkaan tulona²⁵ sekä vakuutuskuoria koskevaan erityiseen verotusmenettelyyn.²⁶

4.1.2 Läpivirtausmallin soveltamisalaan kuuluvat erikoissijoitusrahastot

EU-oikeudesta johtuen ulkomaiseen rahastoon ei voida kohdistaa ankarampia veroseuraamuksia kuin vastaavaan kotimaiseen rahastoon. Esityksessä ehdotetaan tämän vuoksi, että läpivirtausmallia sovelletaan kotimaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen sekä niihin rinnastuvien ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen verotuksessa. Ehdotettu muutos soveltuisi vain sellaisiin erikoissijoitusrahastoihin, jotka sijoittavat pääasiallisesti kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin tai joiden varoista pääosa muodostuisi välittömästi tai välillisesti kiinteästä omaisuudesta. Nämä rahastot on tässä ehdotuksessa määritelty kiinteistövarallisuuteen sijoittaviksi erikoissijoitusrahastoiksi.

Läpivirtausmalli soveltuisi vain sellaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotuksessa, jotka voimassa olevan TVL 20 a §:n nojalla on vapautettu tuloverosta. Esityksen ei ole tarkoitus muuttaa TVL 20 a §:n ulkomaisen rahastojen rinnastettavuutta koskevia edellytyksiä eikä näistä edellytyksistä oikeuskäytännössä tehtyjä tulkintoja. Esityksen ei ole myöskään tarkoitus muuttaa sellaisten ulkomaisten rahastojen verotusta, jotka rinnastuvat yhteisöihin mutta eivät täytä TVL 20 a §:ssä säädettyjä rinnastettavuuden edellytyksiä. Nämä rahastot verotettaisiin edelleenkin normaalien yhteisöjen verotusta koskevien periaatteiden mukaisesti, eikä niihin siten sovellettaisi ehdotettua läpivirtausmallia. Sellaisiin rahastoihin, jotka rinnastuvat kotimaisiin yhtymiin sovellettaisiin voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaisesti yhtymien verotusta koskevia periaatteita.

²⁵ Ulkomaisten väliyhteisöjen osakkaiden verotuksesta annetun lain (1217/1994) perusteella osuus ulkomaisen väliyhteisön tuloon on veronalaista tuloa kyseisessä laissa tarkemmin säädetyn edellytyksin. Väliyhteisötuloa ei määritellä erikseen jokaisen tulotyyppin osalta, vaikkakin luonnollisen henkilön ollessa väliyhteisön osakkaana tulo säilyttää alkuperäisen tulolajinsa (ansio- tai pääomatulo).

²⁶ TVL 35 b §:n perusteella tietyille vakuutus tuotteille kertyvät tulot voidaan verottaa suoraan vakuutusnotajan tulona sitä mukaa kuin ne kertyvät vakuutusyhtiölle riippumatta siitä, nostaako vakuutusnotaja tuloa vakuutuksesta.

Sääntelyn rajaaminen ulkomaisten rahastojen osalta niiden Suomesta saatuihin tuloihin

Kun on kyse ulkomaisesta kiinteistövarallisuuteen sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta, läpivirtausmallia ehdotetaan sovellettavaksi nimenomaisesti vain rahaston TVL 10 §:n tarkoittamaan Suomesta saatuun tuloon.

Sääntelyn rajaamista ulkomaisten rahastojen Suomesta saamiin tuloihin voidaan pitää teknisesti yksinkertaisempänä vaihtoehtona erityisesti niitä tilanteita silmällä pitäen, joissa suomalainen sijoittaja on osuudenomistajana ulkomaisessa rahastossa, joka saa tuloa ulkomailta. Suomen verotusvallan toteuttamisen kannalta läpivirtausmallin ulottaminen Suomessa yleisesti verovelvollisen sijoittajan ulkomaisiin rahasto-omistuksiin tilanteissa, joissa rahasto saa tuloa ulkomailta, ei olisi tarkoituksenmukaista. Suomella on lähtökohtaisesti joka tapauksessa oikeus verottaa yleisesti verovelvollista sijoittajaa siinä vaiheessa, kun rahasto jakaa tuloa sijoittajalle tai sijoittaja luopuu rahasto-osuudesta. Ilman ehdotettua rajausta, yleisesti verovelvollisen sijoittajan voisi olla käytännössä haasteellista saada ulkomaisesta rahastosta tulotyyppikohtaisia tietoja sillä tarkkuudella, kuin läpivirtausmallinsoveltaminen edellyttäisi. Haasteita voisi liittyä erityisesti tilanteisiin, joissa kotimaista erikoissijoitusrahastoa vastaavaa ulkomaista erikoissijoitusrahastoa ei sen asuinvaltiossa kohdeltaisi läpivirtausyksikkönä vaan erillisenä verovelvollisena.

Ehdotuksella ei olisi kuitenkaan tarkoitus muuttaa oikeus- ja verotuskäytännössä omaksuttuja tulkintoja niistä edellytyksistä, joilla kotivaltiossaan läpivirtausyksikköinä pidettäviä rahastomuotoja on voitu pitää suomalaisen sijoittajan verotuksessa läpivirtausyksikkönä. Esimerkiksi vuonna 2004 annetussa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2004:116 FCP-sijoitusrahastoa pidettiin läpivirtausyksikkönä. Kyseisessä rahastossa osuuksia omistavan Suomessa yleisesti verovelvollisen A Oy:n rahaston kautta Yhdysvalloista saamaan korko- tai osinkotuloon sovellettiin Suomen ja Yhdysvaltojen välistä verosopimusta eikä Suomen ja Luxemburgin välistä verosopimusta. Näin siitä huolimatta, että KHO totesi ratkaisussaan, että kyseessä oleva FCP-rahasto on Suomen sisäisen lainsäädännön mukaan katsottava TVL 3 §:n mukaiseksi yhteisöksi. Samoin ennakkoratkaisussa KVL 2009/72 pidettiin alankomaalaista FGR-rahastoa läpivirtausyksikkönä, joka ei ollut erillinen verovelvollinen ja verosopimussubjekti. Vuonna 2013 keskusverolautakunta kuitenkin katsoi ratkaisussa KVL 2013/8, että luxemburgilainen sijoitusrahastodirektiivin mukainen FCP-rahasto vastasi keskeisiltä ominaisuuksiltaan TVL 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua sijoitusrahastoa. Kyseisellä FCP-rahastolla oli pelkästään niin sanottuja kasvuosuuksia, joille ei jaettu tuottoa sijoitusaikana. Suomalaisen yksityishenkilön oli tarkoitus sijoittaa FCP-sateenvarjorahaston alarahastoon. KVL:n ennakkoratkaisussa suomalaiselle sijoittajalle katsottiin syntyvän osuuksien perusteella veronalaista tuloa vasta, kun osuudet lunastetaan tai muutoin luovutetaan tavalla, joka realisoi luovutusvoiton tai -tappion. Sijoittajan verotuksessa ei siis sovellettu läpivirtausperiaatetta.

4.1.3 Läpivirtausmallin rajaaminen niin sanottuihin harvaomisteisiin rahastoihin

Esityksessä ehdotetaan, että läpivirtausmallia sovellettaisiin vain niin sanottujen harvaomisteisten erikoissijoitusrahastojen tulojen verotuksessa.

Rajausta harvaomisteisiin erikoissijoitusrahastoihin voidaan ensinnäkin perustella hallinnolliseen toteuttavuuteen liittyvillä käytännön syillä. Esimerkiksi lähdeverotyöryhmä katsoi, että läpivirtausmalli voisi soveltua lähinnä harvaomisteisiin erikoissijoitusrahastoihin. Lähdeverotyöryhmän raportin mukaan käytännössä tulotyyppin säilyminen läpivirtausmallissa edellyttää rahastoyhtiöltä tulojen ja kustannusten tulotyyppikohtaista seurantaa ja laajaa tulotyyppikohtaista raportointia. Lähdeverotyöryhmä arvioi, että läpivirtausmallin soveltaminen olisi haastavaa erityisesti suomalaisten laajaomisteisten erikoissijoitusrahastojen osalta, sillä ne ovat avoimia ja

sijoittajien määrä vaihtelee. Harvaomisteisille erikoissijoitusrahastoille on puolestaan tyypillisempää, että niiden sijoittajakunta on pysyvämpää ja sijoittajien lukumäärä vaihtelee vähemmän.

Toiseksi läpivirtausmallin rajaamista harvaomisteisiin erikoissijoitusrahastoihin voidaan perustella erikoissijoitusrahastojen luonteella yhteissijoittamisen mahdollistavana järjestelyinä. Harvaomisteisiin erikoissijoitusrahastoihin sovellettavaa läpivirtausmallia on lähdeverotyöryhmän lisäksi arvioitu eri sijoitusmuotojen verotuskohtelua arvioineessa työryhmässä. Eri sijoitusmuotojen verotuskohtelua arvioinut työryhmä on todennut, että osuudenomistajien vähimmäislukumäärää koskevien vaatimusten muuttuminen yksityisoikeudellisen sääntelyn muutosten myötä on mahdollistanut räätälöidyn omaisuudenhoidon erikoissijoitusrahastossa jopa yhdelle tai vain muutamalle osuudenomistajalle (single investor fund, family office), mikä on johtanut alkuperäisten yhteissijoittamista koskevien veropoliittisten tavoitteiden liudentumiseen.²⁷ Eri sijoitusmuotojen verotuskohtelua arvioinut työryhmä pohti tämän vuoksi myös sitä, tulisiko verovapaus säilyttää pelkästään aidosti yhteistä sijoittamista varten perustetulla erikoissijoitusrahastolla, jolloin suppean piirin erikoissijoitusrahastolle voitaisiin säätää kokonaan erilainen verokohtelu, joka voisi perustua esimerkiksi läpivirtausmalliin.²⁸

Harvaomisteisuuden raja

Nykyinen erikoissijoitusrahastojen verotusta koskeva sääntely tai niitä koskeva AIFM-laki ei sisällä nimenomaista harvaomisteisuuden käsitettä. AIFM-lain 2 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan vaihtoehdorahastolla tarkoitetaan yhteisöä tai muuta yhteistä sijoittamista, jossa varoja hankitaan useilta sijoittajilta ja sijoitetaan määritellyn sijoituspolitiikan mukaisesti sijoittajien eduksi ja jolta ei edellytetä sijoitusrahastodirektiivin 5 artiklassa tarkoitettua lupaa. AIFM-lain määritelmän mukaan vaihtoehdorahaston on siis hankittava varoja useilta sijoittajilta. AIFM-lain erikoissijoitusrahastoja koskeva 16 a § luku asettaa tiettyjä edellytyksiä erikoissijoitusrahaston osuudenomistajan lukumäärälle. AIFM-lain 16 a luvun 4 §:n 1 momentin mukaan erikoissijoitusrahasto on avoinna yleisölle. Erikoissijoitusrahaston säännöissä voidaan sijoitusrahastolain (213/2019) 8 luvun 8 §:stä poiketen kuitenkin määrätä rajoituksia sen avoimuuteen. AIFM-laissa asetetaan erikoissijoitusrahastoille tiettyjä lisäedellytyksiä, jos niillä on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa. AIFM-lain 16 a luvun 4 §:n 2 momentin mukaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla riittää kuitenkin 10 rahasto-osuudenomistajaa, jos sen sääntöjen mukaan kunkin rahasto-osuudenomistajan on merkittävä rahasto-osuuksia vähintään miljoonan euron määräästä. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, muussa erikoissijoitusrahastossa on oltava kuitenkin vähintään 10 rahasto-osuudenomistajaa. Jos tällaisen erikoissijoitusrahaston sääntöjen mukaan kunkin rahasto-osuudenomistajan on merkittävä rahasto-osuuksia vähintään 500 000 euron määräästä, erikoissijoitusrahastossa voi olla alle 10 osuudenomistajaa, kuitenkin edellyttäen, että rahaston kokonaispääoma on sääntöjen mukaisesti vähintään 2 miljoonaa euroa. Jos tällaisen erikoissijoitusrahaston sääntöjen mukaan vähintään yhden rahasto-osuudenomistajan on merkittävä rahasto-osuuksia vähintään 2 miljoonan euron määräästä, erikoissijoitusrahastolla riittää kuitenkin yksi rahasto-osuudenomistaja. Silloin kun erikoissijoitusrahastossa on vähemmän kuin 30 rahasto-

²⁷ Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, Työryhmäraportti, Valtiovarainministeriön julkaisu 14/2018, s. 68.

²⁸ Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, Työryhmäraportti, Valtiovarainministeriön julkaisu 14/2018, s. 88.

osuudenomistajaa, näiden on oltava ammattimaisia asiakkaita tai niihin rinnastettavia varakkaita yksityishenkilöitä. AIFM-lain esitöiden perusteella 30 osuudenomistajan rajaa voidaan pitää kansallisena tulkintana sijoitusrahastodirektiivin yleisölle tarjoamisen vaatimuksesta.²⁹

Yllä esitetty huomioiden, perusteltuna rajana läpivirtausmallin soveltumiselle voidaan pitää 30 osuudenomistajan rajaa. Erikoissijoitusrahastoja, joissa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, koskee aina voitonjakopakko, vaikkakin on huomattava, että AIFM-lain tarkoittamilla pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavilla erikoissijoitusrahastoilla on voitonjakopakko niiden sijoittajien lukumäärästä riippumatta. Lisäksi alle 30 osuudenomistajan erikoissijoitusrahaston kaikkien sijoittajien tulee olla ammattimaisia sijoittajia tai niihin rinnastuvia varakkaita yksityishenkilöitä.

Silloin kun erikoissijoitusrahasto muodostuu useasta alarahastosta, määritettäisiin osuudenomistajien lukumäärä alarahastokohtaisesti. Etuyhteydessä olevat osapuolet otettaisiin huomioon vain yhtenä osuudenomistajana. Jos omistusketjussa olisi päällekkäin useampi ehdotetun säännöksen tarkoittama erikoissijoitusrahasto, ehdotettu sääntely soveltuisi siten, että tulo virtaisi kaikkien harvaomisteisten erikoissijoitusrahastojen läpi ketjussa ylimpänä olevan rahaston osuudenomistajien tulona verotettavaksi.

4.1.4 Osuudenomistajalle läpivirtaavien tulojen ja menojen laskenta

Ehdotetun läpivirtausmallin mukaisesti kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulot verotettaisiin suoraan osuudenomistajien tuloina. Sääntelyn mukaan tulojen veronalaisuus määräytyisi alkuperäisten tulotyyppien mukaisesti ikään kuin rahaston osuudenomistaja olisi saanut tulon suoraan sijoituksen kohteesta eikä verovapaan rahaston kautta. Osuudenomistajan tulona verotettava osuus rahaston tuloista määriteltäisiin sen mukaan, mikä osuus kyseisellä osuudenomistajalla on rahaston tuloihin.

Ehdotettu sääntely poikkeaa esimerkiksi elinkeino-yhtymien kuten kommandiittiyhtiöiden verotuksesta siten, että rahastolle ei vahvistettaisi erikseen verotettavaa tuloa, joka jaetaan verotettavaksi osuudenomistajien tulona. Verotettava tulo vahvistetaan suoraan rahaston osuudenomistajille. Osuudenomistajalla olisi oikeus vähentää veronalaisista tuloista niihin kohdistuvat rahaston tasolla syntyneet menot. Osuudenomistaja saisi lähtökohtaisesti vähentää näistä menoista sen suhteellisen osuuden, joka vastaa hänen osuuttaan rahaston tuloista. Koska kirjanpidoollisesti kyse on rahaston menoista, ehdotetaan esityksessä, että menojen vähennyskelpoisuutta määritettäessä otettaisiin huomioon se, kuinka menoja olisi voinut vähentää rahaston tasolla elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, EVL) mukaisesti laskettuna. Mahdolliset poistot vähennettäisiin osuudenomistajan tasolla saman suuruisena kuin ne olisi voitu vähentää rahaston tasolla, jos rahasto olisi tehnyt poistot omassa verotuksessaan täysimääräisenä. Vastaavasti esityksessä ehdotetaan, että tulojen ja menojen jaksotukseen sovellettaisiin EVL:n säännöksiä riippumatta rahaston sijoittajien verotuksellisesta asemasta.

²⁹ Ks. HE 94/2013 vp s. 201. Kyseinen hallituksen esitys koski AIFM-direktiivin täytäntöönpanoa. Sen yhteydessä säädettiin kolme poikkeusta silloisesta erikoissijoitusrahaston 50 osuudenomistajan vaatimuksesta. Hallituksen esityksessä todetaan, että ”ehdotus merkitsisi muutosta siihen, että erikoissijoitusrahastoja pitää tarjota yleisölle (public), mikä on sijoitusrahastodirektiivin vaatimus sijoitusrahastoille. Yleisö on Suomessa määritelty ennalta rajoittamattomaksi joukoksi sijoittajia. Vaatimus 50 rahasto-osuudenomistajasta on tulkinta sijoitusrahastodirektiivin yleisövaatimuksesta.” Sittenmin vaatimus 50 osuudenomistajasta alentunut nykyiseen 30 osuudenomistajan lukumäärään.

Varojen arvostaminen läpivirtausmallin soveltuessa

Koska läpivirtausmallin soveltuessa osuudenomistajalla olisi oikeus vähentää osuus kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston menoista, on sääntelyn yhteydessä määritettävä, kuinka erikoissijoitusrahaston varat arvostetaan läpivirtausmallin soveltumisen alkaessa. Kysymys on merkityksellinen erityisesti tilanteessa, jossa erikoissijoitusrahaston tulo on ennen nyt ehdotettua muutosta ollut verovapaata TVL 20 a §:n nojalla ja ehdotettu läpivirtausmalli soveltuisi siten, että erikoissijoitusrahaston tulo jatkossa verotetaan suoraan sen osuudenomistajien tuloina.

Vastaavan tyyppinen kysymys on relevantti esimerkiksi tilanteessa, jossa aiemmin verovapaan yhteisön toiminta muuttuu veronalaiseksi. Verolainsäädännössä ei ole yleisiä säännöksiä siitä, miten esimerkiksi käyttöomaisuuden hankintamenojen tai muiden pitkävaikutteisten menojen hankintamenot vähennetään näissä tilanteissa. Tilanteet, joissa liiketoimintaa harjoittava yhteisö on vapaa tuloverotuksesta, perustuvat yleensä erityislainsäädäntöön, jossa on tällöin myös säädetty menojen vähentämisestä tuloverovapauden päättyessä.

Tonnistoverolaissa (476/2002) säädetään yhtiön verotuksesta tonnistoverokauden jälkeen. Tuloverotuksessa vähennyskelpoisia eivät ole menot, korot eivätkä menetykset, jotka yhtiön verotuksessa olisi voitu tonnistoverokauden aikana vähentää, jos yhtiötä olisi tuolloin verotettu tuloverotusta koskevien säännösten nojalla. Tuloverotuksessa käyttöomaisuuden poistamatta olevaksi määräksi katsotaan tuolloin määrä, joka vastaa hankintamenoista elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan tehdyillä laskennallisilla poistoilla vähennettyä määrää. Vastaavaa periaatetta noudatetaan yhtiön verovapauskauden päättyessä eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetusta laista. Lain 5 §:n mukaan verovapausaikana käyttöomaisuudesta katsottaisiin tehdyksi poistot, jotka tuloverotuksessa olisi voitu enintään vähentää, jos yhtiötä olisi verotettu tuloverotusta koskevien säännösten nojalla.

Joissakin tilanteissa verotuksen poistamattomat hankintamenot on määritelty kirjanpidon hankintamenojen perusteella. Tämän tyyppistä periaatetta sovellettiin tuloverolain 20 §:n muuttamisesta annetussa laissa (329/2009), jolla poistettiin Ekokem Oy Ab:n verovapaus. Lain mukaan käyttöomaisuuden ja muiden pitkäaikaisten menojen verotuksessa poistamatta olevana hankintamenoa verovapauden poiston yhteydessä pidettiin kirjanpidossa olevia hankintamenoja.

Koska kiinteistövarallisuuteen sijoittavat erikoissijoitusrahastot ovat olleet tähän asti tuloveroista vapaita, voisi olla käytännössä hankalaa lähteä selvittämään, mikä osa erikoissijoitusrahastojen omaisuuden hankintamenoista kohdistuu erikoissijoitusrahastojen aiemmin verovapaaseen tuloon ja mikä osa muodostaa verotuksessa poistamatta olevan hankintameno läpivirtausmalliin siirryttäessä. Ottaen huomioon yllä kuvattujen tonnistoverolain ja eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain luonne veronhuojennuksina ja niiden vapaaehtoisuus, arvioidaan, ettei niissä omaksuttua periaatetta tulisi soveltaa läpivirtausmalliin siirryttäessä.

Kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen omaisuudesta merkittävä osa muodostuu joko suorista kiinteistösijoituksista tai kiinteistöyhtiöiden (asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt) osakkeista. Nämä erikoissijoitusrahastot kirjaavat kiinteistösijoituksensa kirjanpidossaan tyyppillisesti sijoitusten käypään arvoon. Varojen arvostaminen kirjanpitoarvoon voisi siten käytännössä tarkoittaa sitä, että omaisuuden hankintamenoissa huomioidaan myös omaisuuden hankinnan jälkeinen realisoitumaton arvonnousu. Valmistelussa on katsottu, ettei realisoitumattoman arvonnousun huomiointi omaisuuden hankintamenoissa ole perusteltua.

Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että rahaston omaisuus arvostetaan ehdotetun muutoksen yhteydessä eli verovuoden 2024 alussa EVL:n hankintamenon määrittämistä koskevien yleisten periaatteiden eli EVL 14 §:n mukaisesti. Tällöin rahastolta ei edellytettäisi, että se tekee omaisuuden hankintamenosta verovapautusaikaan kohdistuvia laskennallisia poistoja mutta se ei toisaalta saa hankintamenossa hyväksen verovapautusaikaan kohdistuvia realisoitumattomia arvonnousuja. Hankintamenon määrittämisestä otettaisiin selvyuden vuoksi siirtymäsäännös.

4.1.5 Sijoittajan verotus

Voitto-osuuden verotus

Kaksinkertaisen verotuksen estämiseksi osuudenomistajan erikoissijoitusrahastosta saadun voitto-osuuden verotusta muutettaisiin siten, että aiemmin osuudenomistajan tasolla verotettu tulo voitaisiin jakaa osuudenomistajalle verovapaasti.

Rahasto-osuuden luovutuksen verotus

Yllä kuvatun rahaston jakaman voiton lisäksi saman tulon kaksinkertaista verotusta rahaston osuudenomistajan tasolla voisi syntyä myös tilanteessa, jossa osuudenomistaja luopuu osuudestaan rahastossa. Tällöin rahasto-osuuden lunastus- tai luovutushinta voi sisältää myös korvauksen sijoittajan osuudesta rahastoon kertyneestä, mutta vielä jakamattomista voitoista. Jos nämä voitot on verotettu läpivirtausmallin mukaisesti suoraan sijoittajan tulona ja uudestaan luovutuksen yhteydessä luovutusvoiton muodossa, tulisi sama tulo kaksinkertaisen verotuksen kohteeksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että rahasto-osuuden luovutuksen yhteydessä luovutusvoittoa määriteltäessä huomioidaan määrä, joka on aiemmin verotettu osakkaan tulona mallin mukaisesti, mutta jota vastaavaa voitto-osuutta osuudenomistaja ei ole saanut.

Tappion vähentäminen

Rahaston tuloihin liittyvää tappiota syntyisi silloin, kun osuudenomistajalle allokoitu osuus rahaston tuloihin liittyvistä menoista ylittäisi osuudenomistajan osuuden rahaston tuloista. Ehdotuksen mukaan rahasto ei olisi verotusyhtymän kaltainen laskentayksikkö, jolle vahvistettaisiin verotettavaa tuloa tai tappiota, vaan myös rahaston tuloihin liittyvät tappiot vahvistettaisiin suoraan osuudenomistajille.

Rahastosijoitukseen liittyen osuudenomistajalle voisi syntyä tappiota myös rahasto-osuuden luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä. Tämä luovutustappio olisi nykytilaa vastaavasti osuudenomistajalle vähennyskelpoinen TVL 45 §:ssä säädettyin edellytyksin. Jos osuudenomistajalla olisi tämän lisäksi mahdollisuus rajoituksesta vähentää osuus rahaston tappioista muista tuloistaan, voisi sama tappio tulla vähennettäväksi kahteen kertaan. Tämän vuoksi osuudenomistaja voisi ehdotuksen mukaan vähentää osuutensa rahaston tappiosta vain samasta rahastosta läpivirtaavaa tuloa vastaan tappiovuotta seuraavien 10 vuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa kertyy. Tappiot vähennettäisiin niiden syntymisjärjestyksessä.

Oikeus metsävähennykseen

TVL 55 §:n mukaan luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä ja näiden muodostamalla verotusyhtymällä sekä yhteisetuudella on oikeus tehdä metsävähennys maatilana pidettävältä kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta ennen TVL 56 §:ssä tarkoitettujen vähennysten tekemistä.

Metsävähennyksen määrä on enintään 60 prosenttia verovelvollisen metsävähennykseen oikeuttavasta metsästä verovuonna saaman veronalaisen metsätalouden pääomatulon määrästä. Verovelvollisen verovuonna ja aikaisempina verovuosina tekemien metsävähennysten yhteismäärä vähennettynä määrällä, joka TVL 46 §:n 8 momentin nojalla on lisätty metsän veronalaiseen luovutusvoittoon, ei saa ylittää 60 prosenttia verovelvollisen verovuoden lopussa omistamien metsävähennykseen oikeuttavien metsien yhteenlaskettujen hankintamenojen määrästä.

Metsävähennystä koskevaa TVL 55 §:ää muutettiin vuoden 2022 alussa voimaan tulleella lailla tuloverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta (1132/2021). Muutoksen yhteydessä yhteismetsän oikeutta tehdä metsävähennys rajoitettiin siten, että yhteismetsällä on oikeus tehdä metsävähennys vain, jos sen osakaskunnan osuuksista verovuoden päättyessä vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa, eikä näiden omistus perustu sijoitusrahastolaissa tai AIFM-laissa säädettyyn sijoitusrahastoon tai vaihtoehtorahastoon tehtyyn sijoitukseen. Muutosta koskevien esitöissä (HE 142/2021 vp.) todetaan, että ”joissain tilanteissa voi olla epäselvää, ovatko sijoitusrahastomuotoiset metsärahastot itsenäisiä oikeushenkilöitä niitä koskevien siviilioikeudellisten säännösten perusteella vai eivät. Kun esityksen tarkoituksena nimenomaisesti on poistaa metsävähennysoikeus metsärahastojen omistuksessa olevilta yhteismetsiltä, ehdotetaan metsävähennysoikeus poistettavaksi myös sellaisilta yhteismetsiltä, joiden omistajina olisi muu kuin itsenäisenä oikeushenkilönä pidettävä rahasto. Ilman tällaista erityissäännöstä saattaisi olla mahdollista, että metsärahaston omistama yhteismetsä täyttäisi metsävähennysoikeuden tekemiseen ehdotettavan vaatimuksen, jonka mukaan vähintään puolet yhteismetsän osakaskunnan osuuksista on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa.” Vastaavasti ehdotetaan, että osuudenomistajalla ei olisi oikeutta metsävähennykseen tilanteessa, jossa osuudenomistajan osuuteen rahaston tuloista sisältyy metsätalouden pääomatu-
loa.

EVL:n mukaan verotettavan sijoittajan verotus

Myös elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluviin rahasto-sijoituksiin ja niiden perusteella saataviin voitto-osuuksiin, osuuksien luovutusvoittoihin ja osuuteen rahaston tappioista olisi perusteltua soveltaa vastaavia säännöksiä kuin edellä on kuvattu. Asiasta otettaisiin selvyden vuoksi tarvittavat viittaussäännökset EVL:iin.

4.1.6 Läpivirtausmallin mukaisesti verotettaviin rahastoihin sovellettava verotusmenettely

Ehdotetussa läpivirtausmallissa on kyse erikoissijoitusrahaston tulojen verottamisesta ja erikoissijoitusrahaston menojen vähentämisestä osuudenomistajan verotuksessa. Koska kyse on rahaston tuloista ja menoista, sijoittajalla ei kuitenkaan välttämättä ole näkyvyyttä niitä koskeviin tietoihin, vaan verotuksen toimittaminen edellyttää, että rahasto tai sitä hallinnoiva rahastoyhtiö toimittaa tiedot rahaston tuloista sekä niihin kohdistuvista menoista. Verotuksen toimitamisen sujuvuuden kannalta voidaan pitää perusteltuna, että Verohallinto saa tiedot erikoissijoitusrahaston tuloista sekä niihin kohdistuvista menoista suoraan rahastolta tai sitä hallinnoivalta rahastoyhtiöltä.

Nykyisin erikoissijoitusrahastolla ei usein ole velvollisuutta antaa veroilmoitusta ilman erillistä kehotusta, jos se on TVL 20 a §:n nojalla verovapaa. VML 7 §:n 1 momentin mukaan verovelvollisen on verotusta varten ilmoitettava Verohallinnolle veronalaiset tulonsa, niistä tehtävät vähennykset, tiedot varoistaan ja veloistaan sekä muut verotukseen vaikuttavat tiedot. VML 7 §:n 6 momentin mukaan TVL 20–22 §:ssä tarkoitetun yhteisön, yhteisetuuden, asunto-osakeyhtiön sekä sellaisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osuuskunnan, jonka osake tai osuus oikeuttaa määrätyn huoneiston hallintaan, ei kuitenkaan tarvitse antaa kehotusta veroilmoitusta

yksinomaan varoistaan ja veloistaan, ellei kysymys ole kiinteistöverotukseen vaikuttavista, verovuoden aikana muuttuneista tiedoista. Vaikka ehdotuksella ei ole tarkoitus puuttua kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston verovelvollisuuteen, vaan kohdistaa verotus suoraan rahaston sijoittajiin, voidaan yllä esitetty huomioiden kuitenkin pitää perusteltuna, että itse rahaston pitäisi antaa veroilmoitus silloin, kun sen tuloihin sovelletaan TVL 19 a §:n mukaista läpivirtausmallia. Tämän vuoksi ehdotuksessa ehdotetaan muutoksia VML 7 §:n veroilmoituksen antamista koskeviin säännöksiin siten, että erikoissijoitusrahaston olisi annettava veroilmoitus, jos sen tulot verotetaan läpivirtausmallin mukaisesti rahaston osuudenomistajien tulona.

VML:iin otettaisiin lisäksi säännökset erikoissijoitusrahaston oikeudesta hakea muutosta päätökseen läpivirtausmallin soveltumisesta sekä sen tulojen ja niihin kohdistuvien menojen jakamisesta rahaston sijoittajille. Nimenomainen säännös tästä olisi tarpeen, sillä ilman nimenomaista säännöstä erikoissijoitusrahastolla ei välttämättä voitaisi katsoa olevan sellaista oikeusturvan tarvetta, että sillä olisi oikeus hakea suoraan muutosta näihin kysymyksiin. Nämä kysymykset eivät nimittäin sinänsä vaikuta erikoissijoitusrahaston omaan verotukseen, vaan sen osuudenomistajan verotukseen. Tässä esityksessä ehdotetaan myös, että rahasto olisi vastuussa sen osuudenomistajalle rahaston tulojen perusteella määrätystä verosta. Vaikka rahastolla olisi tällöin oikeus hakea muutosta sen osuudenomistajan verotukseen, voidaan pitää perusteltuna, ettei rahaston tarvitse hakea muutosta yksittäisten osuudenomistajien verotukseen, vaan se voi hakea muutosta suoraan omaan verotuspäätökseensä. VML:a täsmennettäisiin myös siten, että Veronsaajien oikeudenvalvontayksiköllä olisi vastaava muutoksenhakuoikeus.

Myös rahaston osuudenomistajan tulisi ilmoittaa vuosittain veroilmoituksellaan osuutensa rahaston tuloihin, jotka verotetaan suoraan osuudenomistajan tulona sekä näihin liittyvät vähennykelpoiset menot. Jos kyseessä olisi rajoitetusti verovelvollinen osuudenomistaja, tulisi sen rekisteröityä verovelvolliseksi Suomeen. Rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan osuus erikoissijoitusrahaston tulosta verotettaisiin kokonaan VML:n mukaisessa menettelyssä silloinkin, kun osuuteen sisältyisi normaalisti lähdeverotuksen piiriin kuuluvia tuloja.

Vastuu osuudenomistajalle kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulon perusteella määrätystä verosta

Verovelvollinen vastaa lähtökohtaisesti itse yksin omasta verostaan, jollei nimenomaisesti ole säädetty tästä lähtökohdasta poikkeavaa erityissäännöstä.

Tuloveroa koskevaa verovastuuta koskee muun muassa VML 52 §. Sen 1 momentin 1 kohdassa yhtymien osalta verovastuusta säädetään siten, että yhtymä on vastuussa yhtymän tulon perusteella osakkaalle määrätystä verosta. Tällainen ratkaisu on perusteltu, koska esimerkiksi elinkeinoyhtymä ei ole tuloverotuksessa itsenäinen verovelvollinen, vaan yhtymän tulosta verovelvollinen on osakas.³⁰ Ehdotettu läpivirtausmalli poikkeaa yhtymien tulojen verotuksesta erityisesti siten, että ehdotetussa läpivirtausmallissa rahastolle ei erikseen vahvisteta verotettavaa tuloa. Sekä yhtymien verotuksessa että kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen tuloihin sovellettavaksi ehdotettavassa läpivirtausmallissa on kuitenkin kyse siitä, että toiselle taholle (erikoissijoitusrahasto tai yhtymä) juridisesti kertyvää tuloa verotetaan toisen tahon (erikoissijoitusrahaston osuudenomistaja tai yhtymän osakas) tulona. Tämän vuoksi ehdotetaan, että läpivirtausmallin soveltuessa verovastuuseen sovelletaan vastaavia periaatteita kuin yhty-

³⁰ Ks. Rabinä, Myrsky, Myllymäki, Verotusmenettelyn perusteet, Helsinki 2017, s 355–356.

mäverotuksessa siten, että kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto vastaa osuudenomistajan kanssa yhteisvastuullisesti osuudenomistajalle rahaston tulon perusteella määrätävää verosta.

4.1.7 Ehdotetun läpivirtausmallin vaikutus eräiden hybridijärjestelyiden verotuksesta annettuun lakiin

Voimassa oleva hybridisääntely

Hybridilaissa säädetään menon vähennyskelpoisuutta ja tulon veronalaisuutta koskevista poikkeuksista, joita sovelletaan etuyhteydessä olevien henkilöiden välisiin suorituksiin sekä suorituksiin, jotka liittyvät niin sanottuihin strukturoituihin järjestelyihin, joihin liittyy hybridielementti.

Hybridilailla ja sitä koskevalla muutoslailla (Laki eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain muuttamisesta 1177/2021) on implementoitu direktiivi (EU) 2017/952 direktiivin (EU) 2016/1164³¹ muuttamisesta siltä osin kuin on kyse verokohtelun eroavuuksista kolmansien maiden kanssa, jäljempänä muutosdirektiivi.

Hybridilain 2 § sisältää eräitä lain soveltamisen kannalta keskeisiä määritelmiä. Sen 2 kohdan mukaan hybridiyksiköllä tarkoitetaan yksikköä tai järjestelyä, joka katsotaan itsenäiseksi verovelvolliseksi yhden lainkäyttöalueen lakien mukaisesti ja jonka tulot tai menot katsotaan yhden tai useamman muun henkilön tuloiksi tai menoiksi toisen lainkäyttöalueen lakien mukaisesti. Sen 6 kohdan mukaan käänteisellä hybridiyksiköllä tarkoitetaan kotimaista elinkeinoyhtymää, joka katsotaan toisen lainkäyttöalueen lakien mukaisesti erilliseksi verovelvolliseksi.

Hybridilain 3 §:ssä säädetään rahoitusvälineisiin perustuvaan hybridijärjestelyyn liittyvän menon vähennyskelpottomuudesta. Sen mukaan verovelvollinen ei saa vähentää rahoitusvälineisiin perustuvaa menoa verotuksessaan, jos menoa vastaava tulo ei veroteta tulon saajan lainkäyttöalueella ja verottamatta jääminen perustuu rahoitusinstrumentin tai suorituksen erilaiseen luokitteluun. Hybridilain esitöiden³² perusteella säännös voi tulla sovellettavaksi myös tilanteissa, jossa tulonsaajana on läpivirtaava yksikkö.

Hybridilain 4 §:ssä säädetään tilanteista, joissa hybridiyksikkö on suorituksensaajana. Sen 1 momentin mukaan meno ei ole vähennyskelpoinen siltä osin kuin vastaava tulo ei sisälly veropohjaan suorituksensaajan lainkäyttöalueella tai muulla lainkäyttöalueella, jolla tulo katsotaan saaduksi. Meno on vähennyskelpoton kuitenkin vain, jos verokohtelun eroavuus johtuu siitä, että menoa vastaava tulo kohdistetaan suorituksen saaneen hybridiyksikön lainkäyttöalueella eri yksikölle kuin sellaisen henkilön lainkäyttöalueen verotuksessa, jolla on osuus hybridiyksikössä. Lain esitöiden mukaan, jos tilanteeseen soveltuu sekä 3 että 4 §, sovelletaan ensisijaisesti lain 3 §:ää.

Hybridilain 8 a §:ssä säädetään niin sanotuista käänteisen hybridiyksikön tilanteista. Sitä sovelletaan elinkeinoyhtymien ja sen rajoitetusti verovelvollisen osakkaiden tulojen verotuksessa.

³¹ Neuvoston direktiivi (EU) 2016/1164 sisämarkkinoiden toimintaan suoraan vaikuttavien veron kiertämisen käytäntöjen torjuntaa koskevien sääntöjen vahvistamisesta eli ns. ATAD-direktiivi, jolla on toteutettu BEPS-hankkeeseen sisältyvien OECD:n suositusten 2, 3 ja 4 sekä eräiden muiden toimien koordinoitu täytäntöönpano EU:ssa. Muutosdirektiivi on korvannut niin sanottuja hybridijärjestelyjä koskevien säännösten osalta ATAD-direktiivin.

³² He 68/2019 vp, s. 53.

Sen mukaan rajoitetusti verovelvollisen yhtiömiehen tulona verotetaan tulo-osuus yhtymästä, jos tulo-osuutta ei veroteta yhtiömiehen asuinvaltiossa sen takia, että yhtiömiehen asuinvaltio pitää yhtymää erillisenä verovelvollisena. Säännös soveltuu, jos tulo-osuutta ei veroteta Suomessa muun säännöksen nojalla. Säännöstä ei sovelleta, jos käänteinen hybridiyksikkö on AIFM-lain tarkoittama vaihtoehtorahasto, joka on laajaomisteinen ja jolla on hajautettu arvopaperisalkku. Lain esitöiden mukaan 8 a §:ää sovelletaan ensisijaisesti suhteessa lain 4 §:ään. Hybridilain 8 a §:llä on pantu täytäntöön muutosdirektiivin 9 a artikla. Muutosdirektiivin 9 a artikla edellyttää, että artiklan soveltamisedellytysten täytyessä hybridiyksiköllä katsotaan olevan kotipaikka siinä jäsenvaltiossa, jossa se on perustettu tai johon se on sijoittautunut, ja sitä verotetaan sen tuloista siltä osin kuin näitä tuloja ei muutoin veroteta kyseessä olevan jäsenvaltion tai muun lainkäyttöalueen lainsäädännön mukaisesti. ATAD-direktiivin johdantokappaleen 8 mukaan käänteisen hybridin verokohtelun eroavuuksia koskevia sääntöjä olisi sovellettava kaikkiin yksiköihin, joita jossakin jäsenvaltiossa kohdellaan verotuksellisesti läpivirtaavina.

Edellä kuvattuja hybridilain 3, 4 ja 8 a §:n säännöksiä soveltaminen edellyttää pääsääntöisesti, että suorituksen tai yksikön hybridiluonteesta aiheutuva verokohtelun eroavuus syntyy etuyhteystilanteessa. Hybridilain 3 ja 4 §:n soveltamistilanteita koskeva etuyhteysmääritelmä sisältyy lain 1 §:ään. Hybridilain 8 a § sisältää oman etuyhteysmääritelmän. Yleisesti etuyhteystilanne syntyy molempien perusteella 50 prosentin äänivallan, omistusosuuden tai voitto-osuuden perusteella.

Ehdotetun muutoksen vaikutus hybridilain 8 a §:ään

Ehdotetun muutoksen seurauksena muutosdirektiivin 9 a artiklan mukainen käänteisen hybridiyksikön tilanne voisi elinkeinoyhtymien lisäksi syntyä kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston osalta silloin, kun rahaston osuudenomistajan asuinvaltio kohtelisi kotimaista erikoissijoitusrahastoa erillisenä verovelvollisena, eikä tämän vuoksi verottaisi osuudenomistajaa tämän osuudesta erikoissijoitusrahaston tuloon.

ATAD-direktiivi ja muutosdirektiivi edellyttävät, että käänteisen hybridin verokohtelun eroavuuksia koskevia säännöksiä on sovellettava kaikkiin yksiköihin, joita jossakin jäsenvaltiossa kohdellaan verotuksellisesti läpivirtaavina. Ehdotetun muutoksen seurauksena muutosdirektiivin 9 a artiklan mukainen käänteisen hybridiyksikön tilanne voisi elinkeinoyhtymien lisäksi syntyä kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston osalta silloin, kun rahaston osuudenomistajan asuinvaltio kohtelisi erikoissijoitusrahastoa erillisenä verovelvollisena, eikä tämän vuoksi verottaisi osuudenomistajaa tämän osuudesta erikoissijoitusrahaston tuloon. Tämän vuoksi hybridilakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sen käänteisiä hybridiyksiköitä koskevan 8 a §:n soveltamisalaa laajennetaan koskemaan myös läpivirtausmallin mukaisesti verotettavia kiinteistövarallisuuteen sijoittavia erikoissijoitusrahastoja.

Muutosdirektiivin 9 a artiklan mukainen sääntelymalli perustuu hybridiyksikön verotuksellisen läpivirtauksen rajoittamiseen siten, että käänteinen hybridiyksikkö säädettäisiin erilliseksi verovelvolliseksi. Sen kotimaisen täytäntöönpanon yhteydessä sääntelymalliksi valittiin kansallisen yhtymäverotuksen erityispiirteiden johdosta rajoitetusti verovelvollisten yhtiömiesten verovelvollisuuden laajentaminen. Lain esitöiden mukaan verovelvollisuuden asettaminen yhtymälle sopisi huonosti Suomen verojärjestelmään, jossa yhtymät eivät ole erillisiä verovelvollisia, vaan ainoastaan laskentasubjekteja. Lisäksi lain esitöissä on katsottu, että valittu malli on riittävä myös verosopimusten näkökulmasta, sillä oikeuskäytännössä on katsottu, että Suomi ei ole verosopimuksissa luopunut oikeudesta verottaa yhtymän kiinteän toimipaikan tuottamaa tuloa yhtiömiehen tulona. Lisäksi hybridilain 8 a §:n esitöissä on arvioitu, että yhtiömiehen oi-

keutta vedota tulo-osuuden verosopimusetuihin voidaan rajoittaa tilanteessa, jossa yhtymän sijaintivaltio kohtelee yhtymää läpinäkyvänä ja yhtiömiehen asuinvaltio puolestaan erillisenä yhtiönä.

Nyt ehdotettu erikoissijoitusrahastoja koskeva muutos poikkeaa yhtymien verotukseen sovellettavista periaatteista erityisesti siinä, että tulon veronalaisuutta arvioitaisiin enemmänkin osuudenomistajan oman aseman perusteella ikään kuin osuudenomistaja olisi saanut tulon suoraan eikä kyse olisi niinkään yhtymällä vahvistetun elinkeinotulon verottamisesta yhtymän osuudenomistajan tulona. Toisin kuin yhtymät, kiinteistövarallisuuden sijoittavat erikoissijoitusrahastot ovat nykyisin pääsääntöisesti erillisinä verovelvollisina verotettavia, joskin verovapaita yhteisöjä. Ehdotettu muutos muodostaa enemmänkin harvaomisteisia erikoissijoitusrahastoja koskevan poikkeuksen tähän pääsääntöön. Näiden syiden vuoksi valmistelussa on arvioitu, että yhtymistä poiketen, verovelvollisuuden asettamista käänteisessä hybriditilanteessa itse erikoissijoitusrahastolle voidaan pitää perusteltuna. Voimassa olevasta hybridilain 8a §:stä poiketen esityksessä ehdotetaan siten, että muutosdirektiivin edellyttämässä käänteisessä hybriditilanteessa verovelvollisuus asetettaisiin erikoissijoitusrahastolle eikä sen rajoitetusti verovelvolliselle osuudenomistajalle.

Ehdotuksen suhde hybridilain 3 ja 4 §:ään

Kuten edellä on todettu, sekä hybridilain 4 § ja 8a § koskevat käänteisiä hybridiyksiköitä. Myös 3 § voi soveltua silloin, kuin tulonsaajana on läpivirtaava yksikkö. Voimassa olevan lain hybridiyksikön määritelmä kattaisi myös ehdotetussa muutoksessa tarkoitetun erikoissijoitusrahaston eikä lakia olisi tältä osin tarpeellista muuttaa. Mikäli samaan tilanteeseen voisi lähtökohtaisesti soveltua sekä hybridilain 3 tai 4 § että 8 a §, sovellettaisiin ensisijaisesti 8 a §:ää. Tämä perustuu muutosdirektiivin johdantokappaleeseen 29, jonka mukaan eroavuutta ei pitäisi syntyä, jos järjestelyyn sovelletaan direktiivin 9 a artiklan mukaisia oikaisuja. Siltä osin kuin kyse olisi muutosdirektiivin 9 a artiklan ja siten kansallisen hybridilain 8 a §:n soveltamisalan ulkopuolisista tilanteista, hybridilain 3 ja 4 §:n sääntely voisi kuitenkin soveltua, jos säännösten soveltamis-edellytykset muutoin täyttyvät.

4.1.8 Verosopimusten vaikutukset ehdotetun läpivirtausmallin soveltamiselle

Suomi kiinteistösijoituksen tuottaman tulon lähdevaltiona

Kuten edellä on tarkemmin kuvattu, ehdotetussa läpivirtausmallissa kiinteistövarallisuuden sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa kohdeltaisiin verotuksessa läpivirtaavana, ja sen tulot verotettaisiin suoraan rahaston osuudenomistajien tulona osuudenomistajan oma verotuksellinen asema huomioiden.

Koska eri valtioissa erikoissijoitusrahastojen verokohtelu voi olla erilaista, ei aina ole selvää, tulisiko erikoissijoitusrahaston saamiin tuloihin soveltaa erikoissijoitusrahaston asuinvaltion vai osuudenomistajien asuinvaltion kanssa solmittua verosopimusta. Verosopimusten soveltamiseen liittyvät kysymykset voivat ehdotetussa läpivirtausmallissa olla relevantteja kaikissa rajat ylittävissä tilanteissa ja erityisesti silloin, kun ulkomainen tai kotimainen erikoissijoitusrahasto saa Suomeen tehdyn kiinteistösijoituksen tuottamaa tuloa, joka ehdotetun läpivirtausmallin alla verotettaisiin rahaston rajoitetusti verovelvollisella osuudenomistajalla.

Suomen solmimissa verosopimuksissa ei yleensä ole nimenomaista sääntelyä verotuksellisesti läpivirtaavista tai läpinäkyvistä yksiköistä. Läpivirtaaviin yksiköihin liittyvä kysymys on kui-

tenkin tunnustettu verosopimukseen liittyen jo pitkään. Sitä on käsitelty laajasti OECD:n Partnership-muotoisia yksiköitä koskevassa vuonna 1999 julkaistussa raportissa jonka osia on otettu mukaan myös OECD:n malliverosopimuksen kommentaariin.³³ Partnership-raportin ja kommentaarin mukaan silloin, kun partnership-muotoista yksikköä pidetään verotuksellisesti läpivirtaavana tai läpinäkyvänä, sitä ei voitaisi pitää verosopimusvaltiossa asuvana, eikä sillä näin ollen olisi oikeutta verosopimusetuihin. Kommentaarin mukaan lähdevaltion tulisi soveltaa yhtymän osakkaiden asuinvaltion verosopimusta, jos yhtymä on osakkaiden asuinvaltion näkökulmasta verotuksellisesti läpinäkyvä, eli osakkaita verotetaan kyseessä olevassa valtiossa osuudestaan yhtymän tuloon. Oikeuskäytännössä vastaavaa periaatetta on sovellettu läpivirtaaviin tahastoihin (KVL 2009/72).

Vuoden 2017 malliverosopimuksen ja kommentaarin päivityksen yhteydessä itse malliverosopimuksen tekstiin otettiin läpivirtaavia yksiköitä koskeva verosopimusmääräys. Kyseinen säännös koskee partnership-muotoisten yksiköiden lisäksi muita läpivirtaavia yksiköitä sekä myös osittain läpivirtaavia yksiköitä. Vuoden 2017 malliverosopimuksen 1 artiklan 2 kappaleen mukaan:

For the purposes of this Convention, income derived by or through an entity or arrangement that is treated as wholly or partly fiscally transparent under the tax law of either Contracting State shall be considered to be income of a resident of a Contracting State but only to the extent that the income is treated, for purposes of taxation by that State, as the income of a resident of that State.

Suomen oikeus verottaa rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan osuutta kotimaisen tai ulkomaisen rahaston kautta läpivirtaaviin tuloihin voi siis riippua muun ohessa mahdollisesti sovellettavaksi tulevasta osuudenomistajan asuinvaltion kanssa solmitusta verosopimuksesta. Edellä luvussa 2.1 on kuvattu Suomen sisäisen lainsäädännön ja verosopimusten mukaista verotusoikeutta rajat ylittävissä tilanteissa. Siellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että Suomessa on verosopimusten estämättä yleensä oikeus verottaa kiinteistöjen tuottamaa juoksevaa tuloa, kuten vuokratuloa, samoin kuin kiinteistöjen luovutusvoittoja, mutta kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutusvoittojen osalta verotusoikeus voi tyypillisimmin olla rajatumppaa. Näin ollen osuudenomistajaan mahdollisesti soveltuva verosopimus voi joskus estää osuudenomistajalle läpivirtaavan tulon verottamisen Suomessa.

Partnership-raportti sisältää partnership-muotoisia yksiköitä koskevan esimerkin³⁴, joka käsittelee tilannetta, jossa tulon lähdevaltio käsittelee partnership-yksikköä läpivirtaavana, mutta yksikön asuinvaltio käsittelee sitä erillisenä verovelvollisena. Partnership-raportin mukaan tässä tilanteessa yksikkö itse olisi oikeutettu verosopimuksen mukaisiin etuihin. Vastaavaa tulkintaa soveltaen silloin, kun kyse ulkomaisen kiinteistösijoitusrahaston saaman tulon verottamisesta sen osuudenomistajien tulona, on siis mahdollista, että sovellettavaksi tulisi kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston asuinvaltion kanssa solmittu verosopimus.

Verosopimusten sisällöt voivat poiketa toisistaan ja jokainen tapaus on arvioita siihen sovellettavien verosopimusten osalta erikseen.

³³ The Application of the OECD Model Tax Convention to Partnerships, Issues in International Taxation No. 6, OECD 1999, jäljempänä Partnership-raportti

³⁴ The Application of the OECD Model Tax Convention to Partnerships, Issues in International Taxation No. 6, OECD 1999, esimerkki 5, s. 23 ja sitä koskeva kappale 63.

Suomalainen rahasto tulonsaajana

Läpivirtausmallia voidaan tarkastella myös siitä näkökulmasta, voiko se vaikuttaa siihen, kuinka kotimaisia kiinteistövarallisuuteen sijoitettavia erikoissijoitusrahastoja arvioidaan verosopimusten näkökulmasta tilanteessa, jossa ne saavat tuloa ulkomailta. Asiaa on arvioitu muun muassa eri sijoitusmuotojen verokohtelua arvioineen työryhmän raportissa, joka arvioi voisiko läpivirtausmalli korjata sijoitusrahastojen lähdeverotukseen liittyviä ongelmia. Työryhmän mukaan:

Myös niin sanottua läpivirtausmallia voidaan tarkastella siitä näkökulmasta, voisiko se korjata lähdeverotukseen liittyviä ongelmia. Tässä mallissa tulon lähdevaltio kohtelisi suomalaista sijoitusrahastoa transparenttina verosopimusta sovellettaessa. Tällöin pohdittavaksi tulisi osuudenomistajien ja tulon lähdevaltion välinen verosopimus. Tulon lähdevaltiossa perittävä lähdevero voisi tällöin olla hyvitetävissä osuudenomistajien verotuksessa eikä lopullista lähdeverokustannusta syntyisi.³⁵

Läpivirtausmalli tarkoittaisi sitä, että kotimaista kiinteistövarallisuuteen sijoitettavaa erikoissijoitusrahastoa ei enää pidettäisi verosopimusetuihin oikeutettuna verosopimussubjektina Suomessa sen saadessa tuloa muualta kuin Suomesta. Toisaalta läpivirtausmalli voisi eri sijoitusmuotojen verotusta arvioineen työryhmän arvion mukaisesti mahdollistaa sen, että arvioitavaksi tulisi tulon lähdevaltion ja rahaston osuudenomistajan asuinvaltion (joko Suomi tai muu valtio) välinen verosopimus. Verosopimusetujen myöntäminen perustuu kuitenkin aina myös tulon ulkomaisen lähdevaltion omaan tulkintaan eikä kotimaisen verolainsäädännön muutos siten välttämättä vaikuta tulon ulkomaisen lähdevaltion tulkintaan.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset verotuottoon

Ehdotettu kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotusta koskeva muutos kohdistuisi sellaisiin erikoissijoitusrahastoihin, jotka ovat olleet voimassa olevan TVL 20 a §:n nojalla verovapaita, ja joissa on alle 30 osuudenomistajaa. Tällaisiin rahastoihin sovellettaisiin jatkossa läpivirtausmallia siten, että rahaston tulot verotettaisiin suoraan osuudenomistajien tulona. Muutos koskisi sekä kotimaisia että ulkomaisia kiinteistövarallisuuteen sijoitettavia erikoissijoitusrahastoja.

Silloin kun kyseessä on kotimainen kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto, jossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, TVL:iin ja AIFM-lakiin perustuva voitonjakopakko sekä tulon verottaminen sijoittajan tasolla turvaa kiinteistösijoituksista saatujen tulon verotuksen suhteessa sellaisiin kotimaisiin osuudenomistajiin, jotka ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia. Tulo on näille tyypillisesti pääomatulon verokannalla verotettavaa tuloa (luonnollinen henkilö osuudenomistajana) tai yhteisöverokannalla verotettavaa tuloa (yhteisö osuudenomistajana). Tulo voi jäädä kokonaan verottamatta silloin, kun osuudenomistajana on yleisesti verovelvollinen yhteisö, joka on kokonaan, osittain tai tosiasiallisesti verovapaa. Voitonjakopakko ei turvaa Suomen verotusoikeutta suhteessa kotimaisen erikoissijoitusrahaston rajoitetusti verovelvollisiin osuudenomistajiin, joiden saama voitto-osuus jää yleensä Suomessa kokonaan verottamatta. Silloin kun kyseessä on kotimainen erikoissijoitusrahasto, muutos voisi

³⁵ Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, Työryhmäraportti, Valtiovarainministeriön julkaisu 14/2018, s. 105.

siten lisätä verotuottoja, silloin kuin läpivirtausperiaate soveltuisi kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon, jolla on rajoitetusti verovelvollisia osuudenomistajia. Yleisesti verovelvollisten osuudenomistajiin muutos vaikuttaisi siten, että se poistaisi verotuksen lykkääntymisedun siltä osalta tilikauden voittoa, joka ei ole voitonjakopakon piirissä (voitonjakopakko koskee kolmea neljäsosaa tilikauden voitosta).

Kotimaiset kiinteistövarallisuuteen sijoittavat erikoissijoitusrahastot eivät ole velvollisia antamaan veroilmoitusta, joten niiden tuloista ja varoista ei ole saatavilla verotustietoja. Kotimaisia kiinteistövarallisuuteen sijoittavia erikoissijoitusrahastoja on kartoitettu Verohallinnon voitto-osuuksia koskevien vuosi-ilmoitustietojen perusteella, Suomen Pankin sijoitusrahastojen lukumäärää ja nimiä koskevien taulukkotietojen perusteella³⁶ sekä julkisten tietojen perusteella. Verohallinnon vuosi-ilmoitustietojen perusteella on tunnistettu vain yksittäisiä kotimaisia kiinteistövarallisuuteen sijoittavia erikoissijoitusrahastoja, joiden osuudenomistajien määrä on suppea ja jotka voisivat mahdollisesti tulla ehdotetun läpivirtausmallin piiriin. Näiden yksittäisten rahastojen vuosi-ilmoitustietojen perusteella näyttää siltä, etteivät kyseisten rahastojen jakamat voitot ovat olleet merkittäviä. Lisäksi edellä luvussa 2.5.3.1 tarkemmin kuvattujen tietojen perusteella näyttää, että rajoitetusti verovelvolliset osuudenomistajat muodostavat vain pienen osan kotimaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien rahastojen sijoittajakunnasta. Muutoksen vaikutukset verotuottoon arvioidaan siten vähäisiksi siltä osin kuin on kyse kotimaisista kiinteistövarallisuuteen sijoittavista erikoissijoitusrahastoista ja niiden osuudenomistajista. Vuosi-ilmoitustietoihin liittyy kuitenkin epävarmuuksia, sillä ne sisältävät tietoja vain siltä osin kuin rahastot ovat jakaneet voitto-osuuksia. Ne eivät näin ollen sisällä tietoja esimerkiksi tappiollisista kiinteistövarallisuuteen sijoittavista erikoissijoitusrahastoista ja niiden osuudenomistajista.

Toisaalta, kuten edellä luvussa 4.1.8 on kuvattu, läpivirtausmalli voisi mahdollistaa sen, että kotimaista kiinteistövarallisuuteen sijoittavaa harvaomisteista erikoissijoitusrahastoa kohdellaan myös ulkomailla läpivirtaavasti, jolloin kotimaisen erikoissijoitusrahaston osuudenomistajalta ulkomailla mahdollisesti perittävä vero voisi helpommin tulla hyvitettyksi osuudenomistajan verotuksessa Suomessa. Koska ehdotetun muutoksen arvioidaan soveltuvan vain harvoihin kotimaisiin kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin ja koska sijoitukset ulkomaille muodostavat ylipäätään vain pienen osan (4 prosenttia) kotimaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen sijoituksista, mahdollisella ulkomaisten verojen hyvittämisellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia verotuottoon.

Siltä osin kuin kyse on ulkomaisesta kiinteistövarallisuuteen sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta, ehdotettu muutos kohdistuisi sellaisiin rahastoihin, joiden Suomeen tehtyjen kiinteistösijoitusten tulot jäävät nykysääntelyn alla tyypillisesti kokonaan Suomen verotusvallan ulkopuolelle sekä rahaston että sen osuudenomistajan tasolla. Ehdotetun muutoksen arvioidaan tältä osin lisäävän verotuottoja.

Suomalaisiin kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin rinnastuvista ulkomaisista kiinteistösijoitusrahastoista ja niiden Suomeen tekemistä sijoituksista ei ole saatavilla juurikaan tietoja. Ulkomaisten verovapaiden erikoissijoitusrahastojen Suomeen suuntautuvien kiinteistösijoitusten määrästä tai verovapaan tulon määrästä ei ole myöskään saatavilla verotustietoja, koska tällaisia verovapaita kiinteistösijoitusten tuottamia tuloja ei raportoida Verohallinnolle. Ulkomaisia rahastoja ja niiden Suomeen tekemiä sijoituksia on pyritty sen sijaan kartoittamaan Verohallinnon ennakkoratkaisujen, asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden

³⁶ <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/sijoitusrahastot/taulukot/sira-taulukot-fi/sijoitusrahastojen-lukumaara-rahastotyypeittain/> ja <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/sijoitusrahastot/sijoitusrahastolista/>, viitattu 26.8.2022.

osakastietojen ja kommandiittiyhtiöiden yhtymäosuustietojen avulla sekä julkisista tiedoista. Ulkomaisia harvaomisteisia verovapaisiin suomalaisiin erikoissijoitusrahastoihin rinnastuvia erikoissijoitusrahastoja, joilla on kiinteistösijoituksia Suomessa, on näiden tietojen avulla tunnistettu noin 12–16 kappaletta. Näiden kaikkien arvioidaan olevan sellaisia, joiden varoista kiinteistöt muodostavat pääosan ja joiden voidaan siten arvioida tulevan ehdotetun läpivirtausmallin soveltamispiiriin. On kuitenkin huomattava, että ulkomaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoisrahastojen tarkasta lukumäärästä ei ole käytettävissä tietoa ja tunnistetuista ulkomaisista erikoissijoitusrahastoista ei ole aina ollut saatavilla tietoa osuudenomistajien lukumäärästä.

Ulkomaisten kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen Suomeen tehtyjen kiinteistösijoitusten perusteella saatua tuloa on arvioitu karkeasti rahastojen varallisuustietojen eli niiden Suomeen tekemien kiinteistösijoitusten kokonaisarvojen perusteella. Rahaston varallisuustietoja on arvioitu yhdistämällä tietoja useista yllä kuvatuista tietolähteistä ja osittain varallisuustietojen osalta on jouduttu tekemään karkeita oletuksia. Varallisuustietojen pohjalta tuloa on laskettu käyttämällä kaavamaista 6,8 prosentin olettaa kiinteistövarallisuudelle lasketavasta tuotosta. Olettama pohjautuu kotimaisten erikoissijoitusrahastojen kokonaistuoton keskiarvoon vuosina 2015–2021, jota on kuvattu tämän esityksen taulukossa 1. Koska eri lähteistä saatavilla olevat rahastojen varallisuustiedot kuvaavat rahaston Suomeen tekemän kiinteistösijoituksen kokonaisarvoa (sisältäen myös velkarahoituksella rahoitetun osan sijoituksesta), kun taas 6,8 prosentin tuottoarvio on laskettu kotimaisiin rahastoihin sijoitetulle rahastopääomalle, on ulkomaisten rahastojen varallisuustietoja oikaistu siten, että käytetty tuotto prosentti ja pääoma, jonka perusteella tuotto lasketaan, olisivat paremmin yhteismitallisia. Arvio ulkomaisten rahastojen Suomeen tehtyjen sijoitusten arvosta ilman velkarahoitusta perustuu kotimaisten erikoissijoitusrahastojen keskimääräiseen, luvussa 2.5.3.1 kuvattuun, LTV-arvoon, joka oli vuonna 2021 noin 27 prosenttia. Siltä osin kuin ulkomainen kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto on ollut osakkaana kotimaisessa kommandiittiyhtiössä, on arviona verotettavasta tulosta käytetty rahaston osuutta kommandiittiyhtiön tulosta edellä mainitun kaavamaisen varallisuustietojen perusteella lasketun oletetun sijaan. Verotettavalle tulolle arvioidaan lisäksi 10 prosentin vuotuinen kasvu, mikä vastaa karkeasti ulkomaisten sijoittajien suomalaisten kiinteistösijoitusten kasvua viime vuosina.

Näin arvioituna harvaomisteisten verovapaisiin suomalaisiin erikoissijoitusrahastoihin rinnastuvien ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen suomalaisten kiinteistösijoitusten tuotto olisi karkean arvion mukaan hieman alle 90 miljoonaa euroa vuoden 2024 tasossa arvioituna. Näiden ulkomaisten erikoissijoitusrahastojen omistusrakenteet eivät ole tiedossa, mutta soveltamalla näihin rahastoihin vastaavien kotimaisten rahastojen omistusrakennetietoa³⁷ arvioidaan, että tästä summasta noin 60 prosenttia olisi ehdotetun muutoksen jälkeen veronalaista tuloa, kun taas noin 40 prosentin arvioidaan ehdotetussa läpivirtausmallissa allokoituvan sellaisille sijoittajille, jotka olisivat oman statuksensa perusteella tulostaan verovapaita tai käytännössä verovapaita. Ehdotettu muutos kasvattaisi siten verotuottoja vuositasolla yhteensä 14 miljoonaa euroa, josta yhteisöveron tuottoa 4 miljoonaa euroa vuodessa ja pääomatuloveron tuottoa 10 miljoonaa euroa vuodessa. Periaatteessa tulo voisi tietyissä tilanteissa olla ansiotuloa, mutta sen osuus arvioidaan vähäiseksi. Tämä staattinen verotuottoarvio ei huomioi mahdollisia vaikutuksia verovelvollisten käyttäytymiseen, jotka voisivat vaikuttaa verosta saatavaan tuottoon.

³⁷ Tätä on kuvattu edellä kuviossa 1.

4.2.2 Vaikutukset verovelvollisille ja toimialalle

Ehdotetun läpivirtausmallin tarkoituksena on turvata Suomen verotusvaltaa erityisesti rajat ylittävissä erikoissijoitusrahaston kautta tapahtuvissa kiinteistösijoituksissa. Ehdotetun sääntelyn soveltuessa kohdistuisi Suomeen tehtyihin kiinteistösijoituksiin yhdenkertainen verotus rahaston sijoittajan tasolla. Tämän voidaan arvioida osaltaan lisäävän suomalaisen rahastotoimialan kilpailuneutraliteettia suhteessa ulkomaisiin rahastoihin, koska ulkomaiset rahastot voisivat jatkossa harvemmin saada tuloa Suomesta täysin ilman verorasitusta.

Harvaomisteisien kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verokohtelun eriyttämisen muiden erikoissijoitusrahastojen ja sijoitusrahastojen verokohtelusta arvioidaan monimutkaistavan verojärjestelmää ja lisäävän ehdotuksen soveltamisalaan kuuluvien erikoissijoitusrahastojen ja niiden osuudenomistajien hallinnollista taakkaa.

Ehdotettu läpivirtausmalli olisi Suomen verojärjestelmässä uudentyyppinen ratkaisu, jossa tulotyyppin säilyminen edellyttää erikoissijoitusrahastolta tai sitä hallinnoivalta rahastoyhtiöltä luokusten tietojen välittämistä sekä Verohallinnolle että rahaston osuudenomistajille. Ehdotettu muutos laajentaisi erikoissijoitusrahastojen raportointivelvollisuutta suhteessa Verohallintoon, sillä rahasto olisi velvollinen antamaan veroilmoituksellaan tulotyyppikohtaisesti tietoja sen tuloista ja menoista samoin kuin niiden jakautumisesta rahaston osuudenomistajille. Mainittujen velvollisuuksien täyttämistä aiheutuisi kustannuksia ehdotetun läpivirtausmallin piiriin tuleville kiinteistövarallisuuteen sijoittaville erikoissijoitusrahastoille. Osuudenomistajille, jotka ovat sääntelyn piirissä aiheutuu vuosittaisia raportointikustannuksia veroilmoituksen täyttämistä Suomesta. Ehdotettua läpivirtausmallia sovellettaisiin kuitenkin vain harvaomisteisiin rahastoihin, jolloin sen vaikutusten voidaan arvioida kohdistuvan erityisesti sellaisiin rahastoihin, joissa on pääosin ammattimaisia sijoittajia. Tähän nähden ehdotuksen ei arvioida muodostuvan liian raskaaksi soveltaa. Lisäksi osuudenomistajien tosiasiallinen verotaso voi nousta erityisesti jos kyseessä on rajoitetusti verovelvollinen osuudenomistaja, eikä Suomeen maksettua veroa saada hyvitettyä osuudenomistajan asuinvaltion verotuksessa.

Ehdotetulla kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin sovellettavalla läpivirtausmallilla arvioidaan olevan käyttäytymisvaikutuksia, joilla voi olla vaikutuksia myös verosta saatavaan tuottoon. Ehdotettu läpivirtausmalli voi aiheuttaa siirtymää muihin sijoitusrakenteisiin esimerkiksi laajaomisteisiin kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin, muihin kuin kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin sijoitus- ja erikoissijoitusrahastoihin sekä vakuutuslaitosten kautta tapahtuvaan kiinteistösijoittamiseen. Edellä on arvioitu, että muutos laajentaisi Suomen verotusvaltaa erityisesti rajat ylittävien kiinteistösijoitusten osalta. Ulkomaiselle toimialalle ehdotettu muutos voisi siten merkitä verokohtelun tiukennusta. Ulkomaisiin sijoittajiin kohdistuva vero voisi kasvattaa Suomeen sijoittamisen kustannuksia, minkä on arvioitu vaikuttavan Suomen houkuttelevuuteen sijoituskohteena. Ulkomaiset sijoittajat voisivat myös siirtyä takaisin osakeyhtiörakenteisiin ja tulon kanavointiin rajan yli eri muodossa.

4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotettu muutos monimutkaistaisi verojärjestelmää ja se olisi Suomen verojärjestelmässä uuden tyyppinen ratkaisu, mikä lisäisi viranomaisen hallinnollista taakkaa. Ehdotettu muutos vaikuttaisi muun muassa Verohallinnon veroilmoituslomakkeisiin, ohjeistuksiin, verovalvontaan ja tietojärjestelmiin.

Ehdotuksen arvioidaan lisäävän Verohallinnon työ määrää sekä rahaston että sen osuudenomistajan verotuksen toimittamisessa. Koska ehdotettu läpivirtausmalli soveltuisi vain sellaisiin ulkomaisiin erikoissijoitusrahastoihin, jotka rinnastuvat kotimaisiin erikoissijoitusrahastoihin,

voisivat kysymykset suomalaisen toimijaan rinnastumisesta olla jatkossa relevantteja sekä rahaston että sen sijoittajien tasolla. Tämän voidaan arvioida osaltaan lisäävän Verohallinnon työmäärää. Kyse olisi pitkälti manuaalisesti tehtävästä virkailijatyöstä. Ehdotuksen rajautumisen alle 30 osuudenomistajan erikoissijoitusrahastoihin arvioidaan rajoittavan Verohallinnon työmäärää, sillä se pienentää sääntelyn soveltamisalaan tulevaa rahastojoukkoa. Toisaalta Verohallinnon työnlisäys on ehdotetussa tulotyyppikohtaiseen tarkasteluun perustuvassa läpivirtausmallissa myös riippuvainen tuottojen tulotyyppistä, erityisesti siitä onko kyse juoksevasta tulosta, kuten vuokratulosta, vai luovutusvoiton muodossa realisoituvasta kiinteistön arvonnoususta. Verohallinnon hallinnollisen taakan arvioidaan olevan suurempi erityisesti sellaisina vuosina, kun rahasto realisoi sijoituskohteitaan. Arvio perustuu siihen, että Suomella tyypillisesti on verosopimusten estämättä oikeus verottaa juoksevaa vuokratuloa, kun taas verosopimusten määräkset luovutusvoittojen verotuksesta ovat huomattavasti kirjavampia.

4.2.4 Verotuottovaikutuksen kompensatio

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaisesti kuntatalouteen vaikuttavat veroperustemuutokset kompensoidaan nettomääräisesti. Muutokset yhteisöveron tuottoon kompensoitaisiin kunnille yhteisöveron jako-osuuksia muuttamalla. Yhteisöverotulojen kompensatiosta annetaan erillinen esitys.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Valmistelun aikana on harkittu myös vaihtoehtoisia keinoja esitetulle sääntelylle sekä arvioitu niitä etenkin esitettyjen tavoitteiden toteuttamisen näkökulmasta.

Kuten edellä on tarkemmin arvioitu, alkuperäinen sijoitusrahaston verotusta koskeva tavoite oli, että sijoitusrahastojen kautta tapahtuvaa sijoitustoimintaa kohdeltaisiin verotuksellisesti mahdollisimman samalla tavalla kuin suoria sijoituksia. Suomen sijoitusrahastoja koskeva verosääntely on pysynyt peruseriaatteiltaan muuttumattomana siitä lähtien, kun sijoitusrahastoja koskeva sääntely tuli 1980-luvun lopussa voimaan. Vastaavana aikana sijoitusrahastoja koskeva yksityisoikeudellinen sääntely on muuttunut ja niiden toimintaympäristö on kansainvälistynyt merkittävästi. Sijoitusrahaston verotusta koskeva sääntely on laadittu alun perin kotimaiseen toimintaympäristöön, mutta se ei välttämättä toimi sääntelyn alkuperäisten veropoliittisten tavoitteiden mukaisesti etenkin kansainvälisessä kontekstissa, vaan sääntely usein rajoittaa Suomen verotusvaltaa. Nykysääntely johtaa muun muassa siihen, että Suomi ei usein voi verottaa ulkomaisten rahastojen Suomesta saatua kiinteistötuloa, eikä ulkomaisten sijoittajien suomalaisista kiinteistörahastoista saamaa tuloa. Tarpeet lain muutokselle ovat ilmeisiä ottaen huomioon myös sen, että Suomella lähes poikkeuksetta olisi oikeus verottaa suorien kiinteistösijoitusten tuottamaa tuloa.

Nykysääntelystä aiheutuvat rajoitukset Suomen verotusvaltaan eivät liity kuitenkaan pelkästään kiinteistötulon verottamiseen, vaan vastaavia haasteita liittyy myös osinkojen lähdeverotukseen. TVL 20 a §:n mukainen sääntely johtaa usein siihen, että ulkomainen rahasto saa Suomesta osinkoa ilman lähdeveroa tilanteissa, joissa Suomella olisi oikeus verottaa osinkoa, jos sen saisi rahaston sijoittaja suoraan. Valmistelussa on tämän vuoksi harkittu myös sitä, ettei kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotusta eriyttäisi muiden sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verotuksesta, vaan sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verotuksen muutostarpeita arvioitaisiin kokonaisuutena erillisessä jatkovalmistelussa. Myös lähdeverotyöryhmä arvioi, että jos eräiden erikoissijoitusrahastojen verotusta haluttaisiin muut-

taa, tulisi niiden verotusta tarkastella myös osana mahdollista laajempaa muutosta siinä vaiheessa, kun kansallinen liikkumavara suhteessa EU-oikeuteen on täsmentynyt. EUT:n päätös koskien Suomen sijoitusrahastoja koskevaa verosääntelyä on sittemmin annettu. Kotimaisissa oikeusasteissa on edelleen vireillä useita rahastojen rinnastettavuutta koskevia tapauksia, joilla voi olla vaikutuksia TVL 20 a §:n rinnastettavuuden tulkintaan ja siten myös ehdotetun läpivirtausmallin piiriin tulevien erikoissijoitusrahastojen määrään. Tämä voisi osaltaan puoltaa sitä, että rahastojen kiinteistösijoituksista saatujen tulojen verotusta arvioidaan osana laajempaa rahastojen verotuksen muutostarpeen arviointia.

Mahdollisten sääntelymuutosten siirtäminen uuteen, laajempaa kokonaisuutta koskevaan jatkovalmisteluun tarkoittaisi kuitenkin eittämättä sitä, että sääntelymuutosten voimaantulo viivästyisi. Edellä esitetyn vaikutusarvioinnin perusteella voidaan todeta, että ilman esitettyjä muutoksia Suomi menettäisi jatkossakin verotuloja vuosittain. Myöskään kansainvälisesti ei ole poikkeuksellista, että kiinteistötulon verotusoikeuden turvaamiseksi kiinteistörahastojen tai rahastojen kiinteistötulojen verotukseen sovelletaan erityissääntelyä, joka voi osaltaan poiketa kyseisen maan yleisemmästä rahastoja koskevasta verosääntelystä. Ottaen huomioon kansainvälinen lähtökohta siitä, että kiinteistön sijaintivaltiolla on verotusoikeus kiinteistön tuottamaan tuloon, on esityksessä päädytty ehdottamaan muutoksia erityisesti kiinteistövarallisuuteen sijoitettavien erikoissijoitusrahastojen verotukseen.

Ehdotetun läpivirtausmallin osalta valmistelussa on ollut esillä erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja erityisesti sen suhteen, mitä rahastoja ja mitä tuloja muutos koskee. Näitä vaihtoehtoja on käsitelty jo osittain edellä jaksossa 4.1.

Tässä esityksessä on päädytty ehdottamaan, että läpivirtausmallia sovelletaan vain kiinteistövarallisuuteen sijoitaviin erikoissijoitusrahastoihin. Valmistelussa on ollut myös esillä vaihtoehto, jossa läpivirtausmallia sovellettaisiin kaikkien erikoissijoitusrahastojen Suomeen tehtyjen kiinteistösijoitusten tuottamiin tuloihin. Kiinteistösijoitusten tuottamat tulot tulisi tässä vaihtoehdossa määritellä laajasti, jotta määritelmä kattaisi eri oikeudellisissa muodoissa Suomeen tehdyt kiinteistösijoitukset. Vaihtoehdon hyvänä puolena voidaan arvioida olevan erityisesti, että sääntely ei tällöin tekisi eroa sen suhteen, onko rahaston varoista kiinteistöomaisuutta esimerkiksi 49 vai 51 prosenttia, jolloin sääntely kohtelisi rahastoja yhdenmukaisemmin riippumatta siitä, kuinka suuri osuus rahaston varallisuudesta muodostuu kiinteästä omaisuudesta. Vaihtoehdon haasteena on arvioitu olevan erityisesti, että periaatteessa sen piiriin voisi tulla rahastoja, joiden varallisuudesta vain murto-osa on sijoitettuna kiinteään omaisuuteen. Läpivirtausmallin soveltaminen voisi tämän tyyppisissä tilanteissa muodostua hallinnollisesti raskaaksi suhteessa Suomeen tehtyjen kiinteistösijoitusten tuottaman tulon määrään.

Valmistelussa tunnistetut kotimaiset ja ulkomaiset rahastot, joilla on kiinteistösijoituksia Suomessa, ovat lähes poikkeuksetta sellaisia, että kiinteistöomaisuus muodostaa pääosan niiden varallisuudesta. Valmistelussa on tunnistettu vain muutama yksittäinen rahasto, joilla kiinteistöomaisuus muodostaa vähemmistön varallisuudesta ja niissäkin kiinteistösijoitukset muodostuvat lähinnä sijoituksista muihin kiinteistörahastoihin. Tämän vuoksi voidaan arvioida, että rahastojen kiinteistösijoituksista saadut tulot tulisivat sääntelyn piiriin pääosin samassa laajuudessa riippumatta siitä, toteutetaanko sääntely soveltamalla läpivirtausmallia kaikkien erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitustuloihin vai vain pääosin kiinteistövarallisuuteen sijoitaviin erikoissijoitusrahastoihin.

Läpivirtausmallin lisäksi on arvioitu muita vaihtoehtoja rahastojen kiinteistötulojen verotusta koskevalle sääntelylle. Yhtenä vaihtoehtona on tarkasteltu mallia, jossa TVL 20 a §:n mukainen verovapaus poistettaisiin kiinteistöomaisuuteen sijoitavilta erikoissijoitusrahastoilta, jolloin

verovapaus poistuisi myös ulkomaisilta niihin rinnastuvilta rahastoilta. Jos verovapaus poistettaisiin, kiinteistöomaisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verokohtelu muistuttaisi muiden normaalisti yhteisöverovelvollisten yhteisöjen, kuten osakeyhtiöiden, verokohtelua.

Verovapauden poiston etuna läpivirtausmalliin verrattuna voitaisiin ajatella olevan se, että se voisi soveltua lähtökohtaisesti kaikkiin kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin, kun taas läpivirtausmalli on edellä tarkemmin esitetyin perustein perusteltua rajata harvaomisteisiin rahastoihin. Verovapauden poistoa voitaisiin pitää hallinnollisesti yksinkertaisempänä mallina kuin läpivirtausmallia. Koska verotus kohdistuisi rahastoon eikä osuudenomistajiin, ei siihen liittyisi samanlaisia yksityiskohtaisia rahaston sijoittajiin liittyviä tiedonsaantitarpeita kuin läpivirtausmalliin.

Verovapauden poisto olisi laaja periaatteellinen muutos rahastojen verotukseen, jonka seurauksena kiinteistövarallisuuteen sijoittavien rahastojen verotus eriytyisi muiden sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verotuksesta. Mahdollinen uusi lopullinen verokannus rahaston tasolla voisi aiheuttaa painetta tarkastella osuudenomistajan verokohtelua. Tällöin kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verokohtelu voisi eriytyä vielä laajemmin ja eriyttää verokohtelua myös osuudenomistajien tasolla. Verovapauden poisto ei myöskään ottaisi lähtökohtaisesti huomioon sijoittajan omaa verotuksellista asemaa, jolloin rahaston tasolla kannettava vero voisi herkästi muodostua suoriin sijoituksiin verrattuna ylimääräiseksi kustannukseksi erityisesti eräille verovapaille sijoittajille samoin kuin esimerkiksi eläkesijoittajille.

Mahdollista kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verovapauden poistamista on tarkasteltu myös suhteessa muihin vaihtoehtoihin sijoitusmuotoihin ja niihin sovellettaviin verotusperiaatteisiin. Valmistelussa on arvioitu, että erikoissijoitusrahaston kautta tapahtuvan kiinteistösijoittamisen kanssa kilpailevina kiinteistösijoittamisen muotoina voidaan pitää ainakin suoria kiinteistösijoituksia, sijoituksia kommandiittiyhtiömuotoisiin kiinteistösijoitusrahastoihin sekä sijoituksia osakeyhtiömuotoisiin kiinteistösijoitusyhtiöihin. Kiinteistövarallisuuteen voidaan sijoittaa myös erilaisten sijoitusvakuutus tuotteiden ja kapitalisaatiosopimusten kautta. Näiden eri kiinteistösijoittamisen muotojen verotuksen yksityiskohdat vaihtelevat. Yleisellä tasolla voidaan kuitenkin todeta, että osakeyhtiömuotoisia rakenteita lukuun ottamatta, näiden kiinteistösijoitusmuotojen verotuksen yhteisenä piirteenä on se, että verotus on yksinkertaista ja kohdistuu sijoittajan tasolle. Verovapauden poistaminen eriyttäisi kiinteistövarallisuuteen sijoittavien erikoissijoitusrahastojen verotusta yllä kuvattujen vaihtoehtoisten kiinteistösijoitusmuotojen samoin kuin suorien sijoitusten verotuskohtelusta.

Verovapauden poistamisella voidaan arvioida olevan laajempia vaikutuksia erityisesti kotimaisten rahastojen toimintaedellytyksiin kuin läpivirtausmallilla, joka toteuttaisi vastaavaa perusperiaatetta kuin nykyinen rahastojen verotus, ja ottaisi myös huomioon sijoittajan oman verotuksen. Toimialalta saatujen arvioiden perusteella kiinteistörahastojen verovapauden poisto voisi aiheuttaa merkittävän markkinareaktion ja uhata kotimaisten kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen toimintaa. Muutos voisi aiheuttaa pääomapakoa kiinteistösijoitusrahastoista. Sidosryhmiltä saatujen arvioiden mukaan veromuutoksella voisi olla merkittäviä vaikutuksia erityisesti pienempien paikkakuntien kiinteistömarkkinaan. Verovapauden poistolla voitaisiin arvioida myös olevan laajempia käyttäytymisvaikutuksia. Verovapauden poisto voisi mahdollisesti aiheuttaa siirtymää sellaisiin sijoitusmuotoihin, jotka mahdollistavat tulon yksinkertaisen verotuksen, kuten aiemmin kuvatut kommandiittiyhtiömuotoiset kiinteistörahastot sekä sijoitussidonnaiset vakuutus tuotteet. Siirtymää voisi tapahtua myös suoriin kiinteistösijoituksiin. Ulkomaiset sijoittajat voisivat esimerkiksi siirtyä takaisin osakeyhtiörakenteisiin sekä tulon kanavointiin rajan yli esimerkiksi korkotulon muodossa. Yllä kuvattujen syiden vuoksi tätä mallia ei ole päädytty ehdottamaan.

Valmistelussa on harkittu lisäksi matalaa bruttoperusteista Suomesta saatuihin tuloihin kohdistuvaa lähdeveroa yhtenä mahdollisuutena uudistaa erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verotusta. Lähdeverotyöryhmä piti tämän vaihtoehdon etuna sitä, että se olisi periaatteiltaan yksinkertainen ja siten hallinnollisesti todennäköisesti helpompi toteuttaa kuin nettoperusteinen malli. Toisaalta lähdeverotyöryhmä arvioi malliin liittyvän runsaasti hallinnollisia kysymyksiä esimerkiksi siitä, kuka olisi velvollinen perimään tällaisen veron, ja missä vaiheessa. Bruttoperusteinen lähdevero ei ottaisi huomioon kiinteistösijoituksiin liittyvää kulurakennetta eikä toiminnan mahdollista tappiollisuutta, eikä tätä vaihtoehtoa ei ole tästä syystä päädytty ehdottamaan.

Valmistelussa on myös ollut esillä matala kotimaisten ja ulkomaisten rahastojen Suomessa sijaitsevan kiinteistövarallisuuden perusteella määrättävä varallisuusverotyyppinen vero. Kiinteistövarallisuuden arvon perusteella määrättävää varallisuusveroa voitaisiin ajatella sovellettavan kaikkiin yhteissijoitusyrityksiin eli erikoissijoitusrahastojen lisäksi myös esimerkiksi osakeyhtiömuotoisiin ja kommandiittiyhtiömuotoisiin vaihtoehtorahastoihin. Varallisuusverotyyppinen vero voisi olla perusteltua kohdistaa erityisesti Suomeen tehtyihin kiinteistösijoituksiin käypään arvoon arvostettuna. Rahastojen on tyypillisesti arvostettava kiinteistösijoitukset omaa rahastoraportointiaan varten niiden käypään arvoon, jota kautta tieto kiinteistövarallisuuden käyvästä arvosta olisi usein saatavilla. Myös tämän tyyppisen veron etuna voitaisiin pitää sitä, että se olisi periaatteiltaan yksinkertainen ja hallinnollisesti suoraviivaisempi toteuttaa kuin nettotulon verotukseen perustuva malli. Valmistelussa on arvioitu, että matalalla kiinteistövarallisuuteen kohdistuvalla varallisuusverolla voisi olla vähäisempiä vaikutuksia kotimaisten rahastojen kilpailukyvyille ja Suomen houkuttelevuudelle sijoituskohteena kuin muilla arvioituilla veromalleilla ja sen voidaan arvioida olevan vähemmän altis verosuunnittelulle kuin nettotulon verottamiseen perustuvat mallit. Veron haasteena on pidetty erityisesti sitä, ettei se kohdistu kiinteistösijoituksista saatuihin tuloihin tai voittoihin. Tämän vuoksi tätä vaihtoehtoa ei ole päädytty ehdottamaan.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Lähdeverotyöryhmän raportissa on selvitetty laajasti, kuinka kiinteistörahastoja verotetaan eräissä eurooppalaisissa valtioissa. Vertailu alla perustuu pääosin kyseiseen työryhmäraporttiin ja siellä esitettyihin lähteisiin.

Monessa valtiossa kiinteistösijoitustoimintaa voidaan harjoittaa verotuksellisesti läpivirtaavassa muodossa. Tällöin verokohtelu perustuu lähtökohtaisesti sijoittajan verokohteluun, jolloin kotimaisten ja ulkomaisten läpivirtaavien rahastojen kohdalla kiinteistön lähdevaltion verotusoikeus voidaan monissa tilanteissa turvata. Mikäli lopullinen sijoittaja itse on verovapaa, ratkeaa kiinteistötulon verotusoikeus sen perusteella. Useissa vertailuvaltioissa kiinteistösijoitustoimintaa voi harjoittaa yhtymämuotoisessa (partnership) rakenteessa, joka vastaa tyypillisesti suomalaista kommandiittiyhtiötä. Näitä yhtymämuotoisia rahastoja ei tyypillisesti veroteta erillisinä verovelvollisina, vaan niiden tulo verotetaan suoraan rahaston yhtiömiesten tulona.

Yhtymämuotoisten rahastojen lisäksi useassa maassa läpivirtausmalli soveltuu myös tiettyihin muihin rahastomuotoihin. Läpivirtausmallin toteuttamistavat vaihtelevat merkittävästi valtioiden välillä. Erot liittyvät muun muassa siihen, minkälaisia sijoittajia läpivirtaavasti verotettavaan rahastoon voi sijoittaa, soveltuuko läpivirtaus kaikkiin vaikeisiin osaan rahaston tuloista sekä onko rahastolle asetettu raportointivelvollisuuksia veroviranomaisille.

Alankomaissa sopimusperusteisia FGR-rahastoja pidetään verotuksessa läpivirtaavina, jos ne täyttävät tietyt laissa asetetut edellytykset. Läpivirtaavuus edellyttää muun muassa sitä, että ra-

haston osuudet eivät ole vapaasti siirrettävissä. Läpivirtaavan FGR-rahaston kaikki tulot allokoidaan verotettavaksi suoraan rahaston sijoittajilla ja tulot säilyttävät alkuperäisen tulotyyppinsä sijoittajan verotuksessa. Läpivirtaavalla rahastolla ei ole tuloverotukseen liittyviä raportointivelvollisuuksia.

Irlantilaisia Common Contractual Fund (CCF) -sopimusperusteisia rahastoja pidetään verotuksessa läpivirtaavina. Vain institutionaaliset sijoittajat voivat sijoittaa CCF-rahastoon. CCF-rahaston kaikki tulot allokoidaan verotettavaksi suoraan sijoittajilla. Ulkomaisen sijoittajan on rekisteröidyttävä Irlannissa verovelvolliseksi ja annettava vuosittain veroilmoitus rahastosta saamastaan tulosta. Rahastolla on velvollisuus antaa vuosittainen veroilmoitus, jossa sen tulee ilmoittaa tietoja rahaston tuloista ja sijoittajista.

Isossa-Britanniassa ACS-rahasto (Authorized Contractual Scheme) on sopimusperusteinen rahasto, jota kohdellaan verotuksessa osittain läpivirtaavana. Rahaston sijoittajien tulee olla joko ammattimaisia sijoittajia tai sijoittaa rahastoon vähintään miljoona puntaa. ACS-rahastoa kohdellaan läpivirtausyksikkönä juoksevien tulojen osalta, jotka verotetaan suoraan sijoittajien tulona silloin, kun tulot kertyvät rahastoon. Sijoittajia ei veroteta rahastoon kertyvistä luovutusvoitoista, vaan luovutusvoittoverotus realisoituu vasta rahasto-osuuksien luovutuksen yhteydessä. ACS-rahastolla ei ole velvollisuutta antaa veroilmoitusta, mutta sillä on verotukseen liittyviä tiedonantovelvollisuuksia sekä veroviranomaisia että rahaston sijoittajia kohtaan. Ulkomaiden sijoittajien saamien kiinteistötulojen verotus toteutetaan erityisessä verotusmenettelyssä, jonka nojalla joko vuokralaisella tai rahastolla voi olla veronpidätysvelvollisuuksia.

Italian verolainsäädännössä kiinteistörahastoa ei sinänsä pidetä läpivirtausyksikkönä. Tietyin edellytyksin kiinteistörahaston tulo voi kuitenkin virrata suoraan rahaston läpi yleisesti verovelvolliselle sijoittajalle. Läpivirtauskohtelu soveltuu sellaisen sijoittajan tuloon, joka ei ole institutionaalinen sijoittaja, ja joka omistaa yli 5 prosenttia kiinteistörahastosta. Vaikka tulo verotetaan tällöin suoraan sijoittajan tulona, tulo ei katsota säilyttävän alkuperäistä tulotyyppiään.

Luxemburgin verotuksessa niin sanottu FCP-rahasto on transparentti eli tulo virtaa verotettavaksi osuudenomistajille eikä rahasto itse ole tuloverovelvollinen. FCP-rahaston transparenttius ei kuitenkaan vaikuta sen velvollisuuteen suorittaa eräitä rekisteröintimaksuja sekä Luxemburgin verolainsäädännön mukaista merkintäveroa (taxe d'abonnement), joka on eräänlainen varallisuusvero.

Ranskassa FPI-rahastoon (Fonds de Placement Immobilier) liittyy osittain läpivirtaavia piirteitä. FPI-rahastot ovat kuitenkin melko harvinaisia. FPI-rahaston osuudenomistajat ovat verovelvollisia vasta siinä vaiheessa, kun rahasto jakaa heille tuloa tai he luovuttavat osuuksiaan FPI-rahastosta. FPI-rahaston jakama tulo kuitenkin säilyttää alkuperäisen tulotyyppinsä sekä tulo lähteensä myös osuudenomistajan verotuksessa. Toinen kiinteistöihin sijoittava rahastomuoto, johon sovelletaan läpivirtausperiaatetta, on SCPI-rahasto eli kiinteistöihin sijoittava siviiliyhtiö, jonka tuotot verotetaan suoraan yhtiön omistajilla riippumatta voitonjaosta.

Saksassa sijoitusrahastot, mukaan lukien kiinteistöihin sijoittavat rahastot, ovat lähtökohtaisesti velvollisia maksamaan yhteisöveroa muun muassa Saksasta saamastaan kiinteistötulosta. Mikäli rahastoa pidetään niin sanottuna erikoissijoitusrahastona (Spezial-Sondervermögen), se voi tietyin edellytyksin valita läpivirtaavuuden, jolloin sen veronalaisten tulojen verotus kohdistuu suoraan osuudenomistajiin. Läpivirtaavuuden soveltuvuus edellyttää muun muassa sitä, että sijoittajat ovat ammattimaisia sijoittajia. Rahastolla ei saa olla yli sataa sijoittajaa. Läpivirtausmallin soveltuminen kiinteistötuloon edellyttää, että rahasto pidättää lähdeveron sijoittajille allokoiduista tuloista. Rahaston on laadittava erään tyyppinen yhtymän veroilmoitus, jonka perusteella tulot voidaan jakaa sijoittajille verotusta varten.

Erillisinä verovelvollisina pidettävien kiinteistörahastojen kohdalla kiinteistön sijaintivaltion verotusoikeus toteutuu vaihtelevammin. Lähdeverotyöryhmän raportissa erillisinä verovelvollisina pidettäviin kiinteistörahastoihin eri valtioissa sovellettava verokohtelu jaoteltiin karkeasti neljään kategoriaan seuraavan taulukon mukaisesti. Työryhmäraportin liitteessä 3 on kuvattu tarkemmin eri valtioiden kiinteistörahastoihin soveltamaa verokohtelua.³⁸

Erillisinä verovelvollisina pidettävien kiinteistörahastojen verokohtelu eräissä valtioissa.

<i>Yleisluonteinen kuvaus sääntelystä ja arvio sen vaikutuksista rajat ylittäviin tilanteisiin</i>	<i>Valtiot, joissa tämän tyyppistä sääntelyä</i>
<p>Ei lainkaan nimenomaista verovapaussääntelyä kiinteistöomaisuuteen sijoittaville erillisinä verovelvollisina pidetyille rahastoille</p> <p>→ Ulkomaiset eivät voine vaatia rinnastusta vastaavaan verovapaaseen toimijaan, koska sellaista ei ole</p>	Ruotsi, Norja, Tanska
<p>Erikseen säädetty verovelvollisiksi/(kotimainen) lähdevero soveltuu</p> <p>→ Ulkomaiset eivät voine vaatia rinnastusta verovapaaseen toimijaan, koska sellaista ei ole</p>	Saksa, Luxemburg, Irlanti
<p>Erikseen säädetty edullinen verokohtelu, jonka soveltamisedellytykset ovat hyvin tiukat (kuten REIT-sääntely tai vastaava)</p> <p>→ Ulkomaisten on vaikeampi vaatia rinnastusta verovapaaseen toimijaan, koska soveltamiskynnys lienee korkea</p>	Suomi, Ranska, Iso-Britannia, Alankomaat, Irlanti, Italia
<p>Erikseen säädetty edullinen verokohtelu, jonka soveltamisedellytykset ovat löyhemmät verrattuna esim. REIT-sääntelyyn</p> <p>→ Ulkomaiset voivat mahdollisesti vaatia rinnastusta verovapaaseen toimijaan paremmalla menestyksellä</p>	Suomi, Ranska, Italia

Lähde: Eräiden osinkojen lähdeverotusta ja kiinteistösijoituksista saatujen voittojen uudistamista selvittäneen työryhmän raportti, valtiovarainministeriön julkaisu 2021:31

6 Lausuntopalaute

Lausunnon hallituksen esityksestä ovat antaneet [•].

³⁸ Katso työryhmäraportti, s. 213–226.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Tuloverolaki

9 §. *Yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus.* Pykälän uudessa 10 momentissa säädettäisiin siitä, että läpivirtausmallin mukaisesti verotettava kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto ei olisi velvollinen suorittamaan veroa tulon perusteella. Tällainen erikoissijoitusrahasto ei siis jatkossa olisi erillinen verovelvollinen. Jos erikoissijoitusrahasto olisi hybridilain 8 a §:n nojalla käänteinen hybridiyksikkö, olisi se kuitenkin velvollinen suorittamaan veroa siitä tulosta, joka käänteisen hybriditilanteen alla olisi sille veronalaista.

19 a §. *Kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulon verottaminen osuudenomistajan tulona.* TVL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 19 a §, jossa säädettäisiin läpivirtausmallin soveltamisalasta ja läpivirtaavan tulon laskemisessa sovellettavista periaatteista.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin läpivirtausmallin soveltamisedellytyksistä ja siihen liittyvistä peruseriaateista. Ehdotettu sääntely soveltuisi kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon, jos sillä on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa. Pykälän 1 virkkeen mukaisesti tällainen erikoissijoitusrahasto ei olisi erillinen verovelvollinen. Osuudenomistajien lukumäärän määrittämiseen liittyvistä kysymyksistä säädettäisiin erikseen pykälän 5 ja 6 momentissa.

Pykälän 1 momentin 2 virkkeessä säädettäisiin, että läpivirtausperiaatteen soveltuessa kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulot jaettaisiin verotettavaksi suoraan osuudenomistajien tulona. Tulot säilyttäisivät osuudenomistajan verotuksessa tulotyyppinsä. Esimerkiksi rahaston tuloihin sisältyvä vuokratulo olisi osuudenomistajien verotuksessa vuokratuloa ja kiinteistön luovutuksesta syntynyt voitto olisi osuudenomistajan verotuksessa luovutusvoittoa. Vastaavasti esimerkiksi tuloihin sisältyvää voitto-osuutta toisesta erikoissijoitusrahastosta pidettäisiin osuudenomistajan verotuksessa voitto-osuutena ja tuloihin sisältyvä yhtymän tulo-osuus olisi myös osuudenomistajan verotuksessa yhtymän tulo-osuutta.

Pykälän 1 momentin 2 virkkeessä säädettäisiin lisäksi, että kunkin osuudenomistajan veronalainen osuus rahaston tuloista määritettäisiin sen mukaan, kuinka suuri osuus osuudenomistajalla on rahaston tuottoihin. Osuus rahaston tuottoihin määriteltäisiin rahaston sääntöjen perusteella tai sen perustamisasiakirjojen tai muiden vastaavien rahaston toimintaa säätelevien asiakirjojen tai muiden sopimusten perusteella, jossa rahaston tuotonjaossa sovellettavista periaatteista on määrätty. Kotimaisia erikoissijoitusrahastoja koskevan AIFM-lain 16 a luvun 3 §:n 1 momentin mukaan erikoissijoitusrahaston sääntöjen on oltava selkeät ja sijoitusrahastolain 8 luvun 2 ja 3 §:n mukaiset. Pykälässä viitatus sijoitusrahastolain 8 luvun 2 §:n mukaan sijoitusrahaston säännöissä on määrättävä muun ohessa ainakin rahaston tuotonjaon perusteista ja siitä, miten ja missä tuotonjako tapahtuu.

Pykälän 1 momentin 3 virkkeessä säädettäisiin, siitä, että osuudenomistajalle läpivirtaavaan rahaston tuloon sovellettaisiin kutakin osuudenomistajaa koskevia TVL:n tai EVL:n säännöksiä. Virkkeen tarkoitus olisi täsmentää se periaate, että tulon veronalaisuuden arvioinnissa otettaisiin huomioon osuudenomistajan oma verotuksellinen asema. Esimerkiksi yleishyödyllisen yhteisön verotettavaksi tulevien tulojen verotukselliseen kohteluun voisi vaikuttaa TVL 23 § 1 momentin mukainen säännös siitä, että yleishyödyllinen yhteisö on lähtökohtaisesti verovelvollinen kunnalle muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen käyttöön tarkoitetun kiinteistön tuotamasta tulosta ja tähän tuloon sovelletaan normaalia yhteisöverokantaa alempaa verokantaa. Pykälän 1 momentin 3 virkkeen mukaisesti rahaston kautta osuudenomistajalle läpivirtaava tulo jaksotettaisiin kuitenkin aina EVL:n säännösten mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rahaston menojen vähentämisestä läpivirtausperiaatteen soveltuessa. Momentin 1 virkkeen mukaan osuudenomistajalla olisi oikeus vähentää osuudestaan rahaston tuloihin rahastolle kyseisten tulojen hankinnasta syntyneet menot. Näitä menoja voivat olla muun muassa vuokratulon hankintaan liittyvät kiinteistön hoitomenot, hoitovastikkeet, omaisuuden hankintamenon poistot, tulojen hankintaan liittyvästä velasta aiheutuneet korkomenot sekä rahastoyhtiön rahastolta veloittamat palkkiot. Osuudenomistajalle allokoitaisiin vastaava osuus kuluista, joka vastaa tämän osuutta rahaston tuloista. Jos kuitenkin rahastossa on esimerkiksi eri osuussarjoja, jotka poikkeavat toisistaan siinä, paljonko rahastoyhtiö veloittaa rahaston varoista korvausta rahaston hoitamisesta, tulisi tällaiset osuussarjakohtaiset erot ottaa huomioon palkkioiden allokoinnissa osuudenomistajille.

Edellä kappaleessa 4.1.4 on esitetty, että koska kyse on rahaston menojen vähentämisestä sijoittajien verotuksessa, olisi perusteltua, että menojen vähennyskelpoisuus voitaisiin määrittää sijoittajan omasta asemasta riippumatta ikään kuin menot olisi vähennetty rahaston tasolla. Tämän vuoksi 2 momentin toisessa virkkeessä täsmennettäisiin, että osuudenomistajan verotuksessa vähennettäisiin rahaston menoista se osuus, joka olisi vähennyskelpoista, jos menot olisi vähennetty rahaston tasolla EVL:n mukaan laskettuna. Menot myös jaksotettaisiin EVL:n sääntöjen mukaisesti.

Pykälä 2 momentin kolmannessa ja neljännessä virkkeessä säädettäisiin erityisesti poistojen vähentämisestä osuudenomistajan verotuksessa. Säännöksen tarkoituksena olisi yksinkertaistaa poistojen määrittämistä erityisesti silloin, kun läpivirtausperiaate soveltuu ja erikoissijoitusrahasto omistaisi suoraan kiinteistöjä.

EVL 54 §:n 2 momentissa säädetään poistojen kirjanpitosidonnaisuudesta. Sen mukaan poistoina sekä 25 ja 26 §:ssä tarkoitettuina kuluina verovelvollinen ei saa vähentää suurempaa määrää kuin sen, minkä hän on verovuonna ja aikaisemmin kirjanpidossaan vähentänyt. Säännös mahdollistaa tietyissä tilanteissa niin sanottujen hyllypoistojen muodostamisen. Verohallinnon ohjeistuksen mukaan hyllypoistolla tarkoitetaan kirjanpidossa aiemmin tehtyä poistoa, joka on jätetty verotuksessa vähentämättä. Syynä poistojen hyllyttämiseen voi olla esimerkiksi se, että kirjanpidon poistot ovat ylittäneet EVL:n sallimat enimmäispoistot, minkä vuoksi osaa kirjanpidossa tehdystä poistoista ei ole voitu vähentää verotuksessa. Muodostettua hyllypoistoa voidaan tulevina verovuosina käyttää poistojen tekemiseen verotuksessa.³⁹ Ehdotetussa läpivirtausmallissa voidaan pitää perusteltuna, että poistojen vähennyskelpoista määrää ei arvioida erikseen kunkin osuudenomistajan kohdalla. Tämän vuoksi 2 momentin 3 virkkeessä säädettäisiin, että sijoittajan verotuksessa poistot ja muut vähennykset vähennettäisiin täysimääräisesti sen mukaan, mikä olisi ollut vähennyskelpoista, jos rahasto olisi tehnyt vähennykset omassa verotuksessaan. Tämä tarkoittaisi muun muassa sitä, että osuudenomistaja ei voisi jättää verotuksessa tekemättä rahaston kirjanpidossa tekemiä poistoja ja hyllyttää näitä poistoja. Säännöksen tarkoituksena olisi estää tilanne, jossa omaisuuden verotuksessa poistamattomia hankintamenoja tulisi seurata kunkin sijoittajan osalta erikseen.

Ehdotettu säännös ei kuitenkin tarkoittaisi sitä, että osuudenomistajalla olisi aina oikeus vähentää poistot EVL:n sallimien enimmäispoistoprosenttien mukaisesti. Poistojen tekeminen osuudenomistajan tasolla edellyttäisi, että vastaavat poistot olisi mahdollista vähentää erikoissijoitusrahaston verotuksessa, jos se olisi tulostaan verovelvollinen. Erikoissijoitusrahaston mahdollisuuteen vähentää poistoja omassa verotuksessaan voi vaikuttaa erityisesti EVL 52 §:n 2 momentin vaatimus poistojen vähentämisestä kirjanpidossa. Verotuskäytännössä on käsitelty muun muassa sijoituskiinteistöjen arvostamista käyvän arvon menetelmän mukaisesti ja sen

³⁹ Verohallinnon ohje, Poistot elinkeinoverotuksessa, VH/2806/00.01.00/2021.

vaikutusta verotuksessa tehtäviin poistoihin. Tapauksessa KVL 2017/29 oli kyse sijoitusyhtiöstä, joka harkitsi siirtymistä sijoituskiinteistöjensä kirjanpitokäsittelyssä kirjanpitolain (1336/1997) 5 luvun 2 b §:n mukaiseen käyvän arvon menetelmään, jossa tuloslaskelmalle ei kirjata suunnitelman mukaisia poistoja. Niiden sijaan tuloslaskelmalle kirjataan tuotoksi tai kuluksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia vastaavat erät sekä verotuksen ja kirjanpidon arvojen erotuksesta aiheutuva laskennallinen vero. Keskusverolautakunta katsoi ratkaisussaan, että hakemuksessa kuvatuissa olosuhteissa hakija ei voinut vähentää verotuksessa omistamistaan rakennuksista sekä rakennusten koneista ja laitteista EVL 30 ja 34 §:ien mukaisia poistoja. Tuloslaskelmalle kirjattavaa laskennallista veroa ei voitu pitää EVL 54 §:n 2 momentissa edellytetyinä kulukirjauksena.

Esitettyyn lakimuutokseen ehdotetaan sisällytettäväksi siirtymäsäännös, jonka mukaan läpivirtausperiaatetta sovellettaessa erikoissijoitusrahaston omaisuus arvostettaisiin verovuoden 2024 alussa sen verovuoden 2023 viimeiseltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen mukaiseen kirjanpitoarvoon. Tämä olisi se arvo, josta muun muassa osuudenomistajan verotuksessa vähennettävät poistot laskettaisiin 2 momentin kolmannen virkkeen mukaisesti. Pykälän 2 momentin neljännessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi selkeyden vuoksi vielä siitä, että vaikka rahaston tulot verotetaan osuudenomistajien tasolla ja myös menot, mukaan lukien poistot, vähennetään osuudenomistajien tasolla, tehdään myös erikoissijoitusrahaston tasolla verovuosittain laskennalliset poistot ikään kuin rahasto olisi tehnyt poistot omassa verotuksessaan. Säännöksen tarkoituksena on täsmentää, että vaikka poistoja ei vähennetä rahaston verotuksessa, pienenee se hankintameno, josta osuudenomistajan verotuksessa vähennyskelpoiset poistot lasketaan vastaavasti.

Pykälän 3 momentti sisältäisi kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston määritelmän. Momentin mukaan kiinteistövarallisuuteen sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla tarkoitettaisiin kotimaista erikoissijoitusrahastoa tai sitä vastaavaa ulkomaista erikoissijoitusrahastoa. Rinnastuvuutta kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon arvioitaisiin edelleen TVL 20 a §:ssä asetettujen kriteerien ja siitä muodostuneen oikeus- ja verotuskäytännön perusteella. Säännöksen edellytys siitä, että ulkomainen erikoissijoitusrahasto olisi kotimaista erikoissijoitusrahastoa vastaava tarkoittaisi, että säännös ei koskisi sellaisia ulkomaisia erikoissijoitusrahastoja, jotka eivät rinnastu kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon. 3 momentin mukaan kiinteistövarallisuuteen sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla tarkoitettaisiin ensinnäkin sellaista kotimaista tai vastaavaa ulkomaista erikoissijoitusrahastoa, joka sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Muotoilu vastaisi tältä osin TVL 20 a §:n 4 momenttiin sisältyvää pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston käsitettä. TVL 20 a §:n 4 momentissa viitatussa AIFM-lain 16 a luvun 4 §:ssä ei tarkemmin säädetä siitä, mitä kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin pääosin sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla tarkoitetaan, vaan kyseinen säännös sisältää määräykset erikoissijoitusrahaston vähimmäispääomasta ja avoimuudesta. Erikoissijoitusrahaston varojen sijoittamisesta säädetään AIFM-lain 16 a luvun 6 §:ssä. Sen 3 momentin mukaan pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on noudatettava, mitä kiinteistörahastolain 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista.

AIFM-laki siis viittaa varojen sijoittamisen osalta kiinteistörahastolakiin. Kiinteistörahastolain 3 luvun 15 § sisältää 9 kohtaisen listan niistä varoista, joihin kiinteistörahaston varat tulee sijoittaa ja edellytyksistä, joiden nojalla näistä vaatimuksista voidaan poiketa. Sen 3 momentin mukaan kiinteistörahaston on aina sijoitettava vähintään kolme viidesosaa varallisuudestaan Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Käsitteet kiinteistö ja kiinteistöarvopaperi on määritelty kiinteistörahastolain 3 §:ssä. Sen mukaan kiinteistöarvopaperilla tarkoitetaan osaketta tai muuta arvopaperia taikka sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettua rahoitusvälinettä, joka yksin tai yhdessä muiden arvopapereiden tai rahoitusvälineiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa, muuta tilaa tai kiinteistöä taikka kiinteistön osaa. Kiinteistörahastolain sisältämä kiinteistöarvopaperin määritelmä ei ole yksiselitteinen silloin, kun on kyse erilaisista välillistä omistusrakenteista tai erilaisista rahastojen rahasto –rakenteista. Koska tarkoituksena on verottaa kiinteistösijoituksista saatuja tuloja mahdollisimman laajasti, rahaston kiinteistösijoitusten oikeudellisesta muodosta riippumatta, sisältäisi kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahaston määritelmä myös muun erikoissijoitusrahaston, jos sen varoista yli 50 prosenttia muodostuisi välittömästi tai välillisesti omistetusta kiinteistöomaisuudesta.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin siitä, että ulkomaisten rahastojen osalta läpivirtausperiaatetta sovellettaisiin vain niiden Suomesta saatuihin TVL 10 §:ssä tarkoitettuihin tuloihin.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin rahastojen rahasto –rakenteista eli tilanteista, joissa erikoissijoitusrahaston sijoitukset muodostuvat sijoituksista toisiin kiinteistövarallisuuden sijoittavista erikoissijoitusrahastoihin. Ehdotetun 3 momentin mukaisesti tilanteissa, joissa omistusketjussa olisi useampi harvaan omistettu erikoissijoitusrahasto, virtaisi tulo verotettavaksi omistusketjussa ylimpänä olevan erikoissijoitusrahaston osuudenomistajien tulona. Säännöksen soveltuminen edellyttäisi, että sekä rahastojen rahasto että ne rahastot, joissa rahastojen rahasto olisi osuudenomistajana, olisivat säännöksessä tarkoitettulla tavalla harvaomisteisia eli niissä olisi alle 30 osuudenomistajaa.

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin ehdotetun läpivirtausperiaatteen soveltamisesta alarahastoihin. Kotimaiset erikoissijoitusrahastot ovat voineet toimia alarahastorakenteessa vuonna 2019 voimaan tulleen AIFM-lain muutoksen jälkeen. Alarahastorakenteessa erikoissijoitusrahasto koostuu yhdestä tai useammasta alarahastosta, jolla kullakin voisi olla toisistaan poikkeava sijoituspolitiikka. Mahdollista siten on, että yksi rahastoyhtiö ei hallitse enää useita erillisiä rahastoja, joilla on oma sijoituspolitiikkansa, vaan rahastoyhtiö hallitsee yhtä sateenvarjorahastoa, joka koostuisi useista alarahastoista. Alarahastorakenteiden verokohtelusta otettiin vuonna 2019 nimenomainen säännös TVL 20 a §:n 7 momenttiin, jonka mukaan alarahastoon sovellettaisiin, mitä sijoitusrahastosta tai erikoissijoitusrahastosta säädetään. Alarahasto on siten sijoitusrahaston ja erikoissijoitusrahaston tapaan tuloverosta vapaa yhteisö vastaavin edellytyksin kuin sijoitusrahasto tai erikoissijoitusrahasto. Ottaen huomioon, että alarahastoon sovelletaan TVL 20 a §:n mukaisten verovapauden edellytyksiä arvioitaessa vastaavia periaatteita kuin erilliseen erikoissijoitusrahastoon, on perusteltua, että myös TVL 19 a §:n läpivirtausperiaatetta sovellettaisiin alarahastokohtaisesti.

Pykälän 7 momentti sisältäisi viittaus säännöksen TVL 20 a §:n 6 momenttiin, jossa säädetään tilanteista, joissa erikoissijoitusrahaston osuudenomistajien vähimmäisvaatimus ei ole vielä ehtinyt täytyä uutta rahastoa perustettaessa ja tilanteesta, jossa osuudenomistajien lukumäärä alenee tilapäisesti alle kolmenkymmenen. TVL 20 a §:n 6 momentin mukaan rahaston verovapauden esteenä ei ole se, että toimintansa aloittaneen erikoissijoitusrahaston 30 osuudenomistajan vähimmäisvaatimus ei ole ensimmäisen vuoden aikana ehtinyt vielä täytyä, jos rahasto ei ole syntynyt sulautumisessa tai jakautumisessa eikä se, että rahaston osuudenomistajien lukumäärä on väliaikaisesti laskenut pienemmäksi kuin 30, jos rahastoyhtiö on ryhtynyt toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi tai jos rahasto lakkautetaan. Rahastoja koskevan yksityisoikeudellisen sääntelyn perusteella rahastoyhtiön tulee korjata tilanne 90 vuorokauden kuluessa. TVL 20 a §:n 6 momenttia koskevien lain esitöiden (HE 304/2018 vp.) mukaan sijoitusrahastolainsäädännön sallima aika osuudenomistajien määrän saavuttamiseksi on yksi vuosi ja uudessa rahastossa olisi siten mahdollista, että ensimmäisen vuoden aikana vaadittu 30 osuudenomistajan vaatimus

ei vielä ole täyttynyt. Esitöiden mukaan rahaston verovapautta on kuitenkin perusteltua soveltaa myös ensimmäisen vuoden aikana, vaikka tarvittava osuudenomistajamäärä ei vielä ole täyttynyt. Vastaavasti esitöiden perusteella ei ole perusteltua, että lyhytkestoinen väliaikainen osuudenomistajan lukumäärän aleneminen vaikuttaisi rahaston asemaan verovapaana yhteisönä. Vastaavia periaatteita olisi perusteltua soveltaa myös ehdotetussa läpivirtausperiaatteessa. Tällä varmistettaisiin se, että osuudenomistajien määrän tilapäinen alentuminen alle kolmenkymmenen ei johtaisi läpivirtausperiaatteen soveltumiseen. Tätä voidaan pitää perusteltuna lähtökohdiana myös hallinnollisista syistä. Läpivirtausperiaatetta ei siten sovellettaisi sellaiseen erikoissijoitusrahastoon, jossa 30 osuudenomistajien vaatimus ei ole vielä täyttynyt siitä syystä, että kyseessä on uusi rahasto. Vastaavasti kuin TVL 20 a §:n mukaisessa verovapauden arvioinnissa kyseessä tulisi olla aidosti uusi rahasto eikä säännöstä sovellettaisi, jos rahasto olisi syntynyt jakautumisessa tai sulautumisessa. Läpivirtausperiaatetta ei sovellettaisi sellaiseen rahastoon, jonka osuudenomistajien lukumäärä on alentunut alle kolmeenkymmeneen väliaikaisesti, mutta tilanne on korjattu 90 vuorokauden kuluessa.

Pykälän 8 momentissa säädettäisiin osuudenomistajien lukumäärän laskemisesta silloin, kuin kaksi tai useampi osuudenomistaja olisi etuyhteydessä keskenään. Ehdotuksen mukaisesti etuyhteydessä keskenään olevat osuudenomistajat otettaisiin huomioon yhtenä osuudenomistajana osuudenomistajien lukumäärää laskettaessa.

Pykälän 9 momentissa säädettäisiin etuyhteyden määritelmästä, jota sovellettaisiin osuudenomistajien lukumäärää laskettaessa. Määritelmässä käytettäisiin termiä yksikkö, jota käytetään myös esimerkiksi ATAD-direktiiviin pohjautuvissa väliyhteisölainsäädännön etuyhteyksimääritelmässä ja EVL 18 a ja b §:n korkojen vähennysoikeutta koskevassa sääntelyssä. Termin sisältö olisi sama kuin näissä muissa säännöksissä eli yksiköllä tarkoitettaisiin laajasti erilaisia yritysmuotoja sekä sopimusjärjestelyjä. Yksikkö voisi olla esimerkiksi yhteisö, osuuskunta, trusti, säätiö, yhtiö tai yhdistys.

Määritelmän mukaan etuyhteydessä toisiinsa voisivat olla useampi yksikkö keskenään, yksikkö tai yksiköt ja luonnollinen henkilö keskenään tai luonnolliset henkilöt keskenään.

Momentin 4 kohdassa tarkoitettuja luonnollisen henkilön lähipiiriin kuuluvia henkilöitä olisivat henkilön aviopuoliso tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar - ja velipuoli, henkilön ja hänen aviopuolisonsa tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa olevan henkilön ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva sukulainen sekä mainittujen henkilöiden aviopuolisot tai heihin avioliitonomaisessa suhteessa olevat henkilöt. Lähipiiriin luettaisiin lisäksi kuolinpesä, jossa luonnollisella henkilöllä tai edellä mainituilla henkilöillä on osuus.

20 a §. *Sijoitusrahasto, erikoissijoitusrahasto ja alarahasto.* Pykälän uuteen 8 momenttiin liittäisiin säännös siitä, että erikoissijoitusrahasto olisi verovelvollinen eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetussa lain 8a §:ssä tarkoitettuihin käänteisen hybridiyksikön tilanteisiin liittyvistä tuloista.

53 c §. *Erikoissijoitusrahasto-osuuksien omistukseen liittyvien tulojen verottaminen.* Uudessa 53 c §:ssä säädettäisiin eräistä erikoissijoitusrahasto-osuuden omistajan verotuksessa noudatettavista periaatteista ja säännös täydentäisi 19 a §:ssä säädetyksi ehdotettavia periaatteita.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin erikoissijoitusrahaston jakaman voitto-osuuden tai muun voitonjaon verotuksesta. Voitto-osuudesta tai muusta voitonjaosta osuudenomistajan veronalaista tuloa olisi vain se osa, joka ylittää määrän, joka on luettu suoraan osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi 19 a §:n läpivirtausperiaatteen mukaisesti. Veronalaista voitto-osuutta laskettaessa otettaisiin huomioon tulot, jotka on verotettu kyseisen osuudenomistajan tulona 19

a §:n perusteella kyseisenä verovuonna tai aiemmin. Ehdotettu säännös varmistaisi myös sen, että ennen ehdotetun läpivirtausmallin soveltumista syntyneet voitot tulisivat verotuksen piiriin nykyisin voimassa olevan sääntelyn mukaisesti siinä vaiheessa, kuin voitto-osuutta jaetaan sijoittajalle.

Esimerkki 1

Verovelvollisen A tulona on vuonna 1 verotettu TVL 19 a §:n nojalla osuus erikoissijoitusrahasto B:n tuloista 50 euroa ja vuonna 2 50 euroa. Erikoissijoitusrahasto B jakaa vuonna 2 voittoa A:lle 150 euroa. A:n saamasta voitto-osuudesta on veronalaista tuloa 1 momentin nojalla vuonna 2 yhteensä 50 euroa (150 euroa – 50 euroa – 50 euroa)

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että tietty osa luovutusvoitosta, jonka verovelvollinen saa erikoissijoitusrahasto-osuuden luovutuksesta ei ole veronalaista tuloa. Veronalaista tuloa ei ole määrä, joka on aiemmin suoraan luettu verovelvollisen tuloksi TVL 19 a §:n nojalla. Veronalaista tuloa määritettäessä huomioon olisi otettava myös 1 momentin mukaan verottamatta jätetty erikoissijoitusrahastolta saatu voitto-osuus tai muu voitonjako. Jos tätä ei otettaisi huomioon, osuudenomistajan verotuksessa huomioitaisiin sama osuudenomistajan aiemmin verotettu määrä sekä erikoissijoitusrahastolta saatua voitto-osuutta että luovutusvoittoa verotettaessa. Luovutusvoiton määrästä vähennettäisiin aiemmin osuudenomistajan tulona verotettu määrä, jota on pienennetty sillä osuudella, joka on 1 momentin nojalla otettu verotuksessa huomioon voitto-osuuden verotuksessa.

Esimerkki 2

Verovelvollisen A tulona on vuonna 1 verotettu TVL 19 a §:n nojalla osuus erikoissijoitusrahasto B:n tuloista 50 euroa ja vuonna 2 50 euroa. Erikoissijoitusrahasto B jakaa vuonna 2 voittoa A:lle 50 euroa. Vuonna 3 A luopuu osuudestaan erikoissijoitusrahasto B:stä ja luovutuksesta syntyy A:lle 100 euroa veronalaista voittoa. Tästä luovutusvoitosta olisi 3 momentin nojalla A:n veronalaista tuloa 50 euroa. Luovutusvoitosta voitaisiin siis vähentää 50 euroa eli määrä, joka on aiemmin TVL 19 a §:n nojalla verotettu A:n tulona (100 euroa), ja josta on vähennetty voitto-osuus, jota ei ole verotettu A:n tulona 1 momentin nojalla (50 euroa).

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, niistä edellytyksistä, joilla osuudenomistajalla olisi oikeus vähentää verotuksessaan erikoissijoitusrahaston tappioita. Tappioita voitaisiin vähentää siltä osin kuin se vastaa osuudenomistajan TVL 19 a §:n mukaista osuutta erikoissijoitusrahaston tulosta, ja vain TVL 19 a §:n nojalla osuudenomistajalle läpivirtaavaa tuloa vastaan. Vähennys-oikeus olisi erikoissijoitusrahastokohtainen eli eri erikoissijoitusrahastojen kautta läpivirtaavia tuloja ja tappioita ei voitaisi kuitata keskenään. Tappiot vähennettäisiin osuudesta erikoissijoitusrahaston tuloihin tappiovuotta seuraavien 10 verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa kertyy. Tappiot vähennettäisiin siinä järjestyksessä, jossa ne ovat syntyneet. Tappion vähentäminen edellyttäisi sitä, että osuudenomistaja on jo tappiovuonna omistanut vastaavan osuuden erikoissijoitusrahastosta, sillä muutoin osuudenomistajalla ei voitaisi katsoa olevan vastaavaa osuutta kyseiseen tappioon. 3 momentin soveltamista ja sen suhdetta 1 ja 2 momentissa ehdotettuihin voitto-osuuden ja luovutusvoiton verotusta koskeviin säännöksiin voidaan havainnollistaa seuraavalla esimerkillä.

Esimerkki 3

Verovelvollinen A on osuudenomistajana erikoissijoitusrahastossa B. Verovuonna 1 A:n osuus erikoissijoitusrahasto B:n tuloihin kohdistuvista tappioista on 50 euroa ja verovuonna 2 A:n

osuus B:n tuloihin on 50 euroa. A saa vähentää tätä tuloa vastaan osuutensa erikoissijoitusrahasto B:n vuoden 1 tappiosta, joten A:lle ei vuonna 2 synny verotettavaa tuloa TVL 19 a §:n nojalla. Vuonna 2 erikoissijoitusrahasto B myös jakaa A:lle voitto-osuutta 25 euroa, joka on A:lle kokonaan veronalaista tuloa, koska A:n tulona ei tappioiden vähentämisen johdosta ole aiemmin verotettu erikoissijoitusrahasto B:n tuloa. Vuonna 3 A:n osuus erikoissijoitusrahasto B:n tuloista on 50 euroa. Vuonna 4 A luopuu osuudestaan erikoissijoitusrahastosta B ja luovutuksesta syntyy A:lle 100 euron luovutusvoitto. Tästä luovutusvoitosta on A:n veronalaista tuloa 50 euroa eli luovutusvoitosta vähennetään A:n tulona vuonna 3 verotettu erikoissijoitusrahasto B:n tulo. Vuonna 2 jaettua voitto-osuutta 25 euroa ei huomioida luovutusvoittolaskelmassa, koska se oli A:n veronalaista tuloa.

55 §. Metsävähennys. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin uusi virke, jonka mukaan osuudenomistajalla ei olisi oikeutta tehdä metsävähennystä sellaista metsätalouden pääomatuloa vastaan, joka sisältyy osuudenomistajan tulona verotettavaan osuuteen erikoissijoitusrahaston tuloista.

7.2 Laki verotusmenettelystä

2 §. Soveltamisalan täsmäminen. Lain 2 §:ään lisättäisiin 4 momentti, jossa täsmennettäisiin, että lain verovelvollisia koskevia säännöksiä sovellettaisiin soveltuvin osin myös erikoissijoitusrahastoon siltäkin osin, kun sen tulot verotetaan suoraan sen osuudenomistajien tulona TVL 19 a §:n nojalla.

7 §. Velvollisuus antaa veroilmoitus tai muu ilmoitus. Pykälän 6 momenttia muutettaisiin siten, että erikoissijoitusrahaston ja vastaavan ulkomaisen erikoissijoitusrahaston tulisi antaa kehoitusta veroilmoitus silloin, kun kyseiseen rahastoon soveltuu TVL 19 a §:n mukainen läpivirtausperiaate ja sen tulot verotettaisiin suoraan sen osuudenomistajan tulona.

52 §. Verosta vastuussa olevat. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 7 kohta, jossa säädettäisiin, että kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto olisi vastuussa siitä verosta, joka rahaston osuudenomistajille määrätään läpivirtausperiaatteen soveltuessa näiden osuudesta rahaston tuloihin. Ehdotettu muutos koskisi sekä kotimaisia että ulkomaisia rahastoja.

62 §. Oikeus muutoksenhakuun. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin virke kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston oikeudesta hakea muutosta päätökseen rahaston tulojen verottamiseen osuudenomistajan tulona TVL 19 a §:n nojalla ja erikoissijoitusrahaston tulojen ja niihin kohdistuvien menojen jakamisesta rahaston osuudenomistajille.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi virke Veronsaajien oikeudenvalvontayksikön oikeudesta hakea muutosta vastaavista asioista.

7.3 Ennakkoperintälaki

9 §. Ennakkopidätysvelvollisuus. Pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä todettaisiin selvyyden vuoksi nimenomaisesti, että ennakkopidätys tulee toimittaa sijoitusrahaston jakaman voitto-osuuden lisäksi AIFM-lain mukaan perustetun erikoissijoitusrahaston jakamasta voitto-osuudesta. Sijoitusrahastolainsäädännön muutoksen yhteydessä erikoissijoitusrahastoja koskeva sääntely siirrettiin vanhasta sijoitusrahastolaista AIFM-lakiin, jonka seurauksena erikoissijoitusrahastot irtautuivat aiempaa selkeämmin sijoitusrahaston käsitteestä. Tämän johdosta ennakkoperintälakiin on tarpeen ottaa nimenomaiset säännökset erikoissijoitusrahaston voitto-osuudesta. Momentin sisältämä viittaus vanhaan sijoitusrahastolaikiin korvattaisiin viittauksella mainitun lain kumonneeseen samannimiseen lakiin 213/2019. Muutokset ovat teknisluonteisia.

Lisäksi pykälän 5 momenttiin ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin, että erikoissijoitusrahaston jakamasta voitto-osuudesta toimitettaisiin ennakonpidätys vain siltä osin, kuin voitto-osuus ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi TVL 19 a §:n perusteella. Tällöin ennakonpidätys kohdistuisi lähdekohtaisesti vain siihen määrään, joka olisi osuudenomistajan verotettavaa tuloa ehdotetun TVL 53 c §:n nojalla.

7.4 Laki rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta

3 §. Pykälän uudessa 12 momentissa säädettäisiin, että lähdeveroa olisi suoritettava erikoissijoitusrahaston maksamasta voitto-osuudesta vain siltä osin kuin voitto-osuus ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi TVL 19 a §:n perusteella. Rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan verotuksessa sovellettaisiin siten vastaavaa periaatetta kuin yleisesti verovelvollisen sijoittajan verotuksessa. Säännöksellä olisi merkitystä, jos rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan saamaan voitto-osuuteen mahdollisesti soveltuva verosopimus ei rajoita Suomen oikeutta verottaa voitto-osuutta.

13 §. Pykälän uudessa 6 momentissa säädettäisiin, että rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan osuus kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloista verotettaisiin kokonaan VML:n mukaisessa menettelyssä silloinkin, kun osuuteen sisältyisi tuloja, jotka normaalisti olisivat lähdeverotuksen piirissä.

7.5 Laki elinkeinotulon verottamisesta

Lain 4 §:ään lisättäisiin 3 momentti ja 7 §:ään 4 momentti, joissa säädettäisiin, että EVL:n mukaan verotettavan rahasto-sijoitukseen liittyvät voitto-osuudet, luovutusvoitot ja tappiot verotettaisiin TVL53 c §:ssä ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

7.6 Laki eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta

1 §. *Soveltamisala.* Pykälään lisättäisiin maininta siitä, että lakia voidaan tiettyjen edellytysten täytyessä soveltaa myös tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittamaan kotimaiseen kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon. Hybridilaki voisi siis jatkossa koskea sellaista, kiinteistövarallisuuteen sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa, jossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa.

2 §. *Määritelmät.* Pykälän 6 kohtaan sisältyvää käänteisen hybridiyksikön määritelmää ehdotetaan muutettavaksi siten, että se kattaisi elinkeinoyhtymän lisäksi myös sellaisen kotimaisen kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston, jossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa. Molemmissa tilanteissa olisi kyse käänteisestä hybridiyksiköstä, jos ne katsottaisiin toisella lainkäyttöalueella erillisiksi verovelvollisiksi.

8 a §. *Käänteiseen hybridiyksikköön liittyvät tilanteet.* Pykälään lisättäisiin uusi 8 momentti, jossa säädettäisiin tilanteista, joissa käänteinen hybridiyksikkö olisi elinkeinoyhtymän sijasta kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto, jossa on alle 30 osuudenomistajaa. Näissä tilanteissa käänteisiä hybridiyksiköjä koskevaa sääntelyä sovellettaisiin siten, että rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan sijasta tulosta verotettaisiin kiinteistövarallisuuteen sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa. Muuten sovellettaisiin vastaavia periaatteita, joita sovelletaan käänteisen hybridiyksikön ollessa elinkeinoyhtymä. Pykälän mukainen sääntely ei tarkoittaisi, että erikoissijoitusrahasto olisi verovelvollinen kaikesta tulostaan. Erikoissijoitusrahaston

tulona verotettaisiin vain sellaisen osuudenomistajan osuus kyseisen erikoissijoitusrahaston tuloon, jonka osalta täyttyisi pykälässä säädetty määräysvalta ja oikeudellista muotoa koskeva edellytys ja vain jos tuloa ei verotettaisi osuudenomistajan tulona muun sääntelyn perusteella.

Koska erikoissijoitusrahastoja koskeviin käänteisen hybridiyksikön tilanteisiin sovellettaisiin soveltuvin osin vastaavia säännöksiä mitä sovelletaan elinkeinoyhtymiin, voisi arvioitavaksi tulla myös hybridilain 8 a §:ään sisältyvä laajaomisteisia vaihtoehtorahastoja koskeva poikkeus. Mikäli poikkeuksen edellytykset täyttyvät, 8 a §:n käänteistä hybridiyksikköä koskevaa sääntelyä ei sovelleta. Hybridilain 8 a §:n säättämisen yhteydessä ei ollut tarpeen arvioida poikkeukseen sisältyvän laajaomisteisuuden käsitettä suhteessa erikoissijoitusrahastoihin, koska ne eivät voineet erillisinä verovelvollisina kuulua muutosdirektiivin 9 a artiklan soveltamisalaan.⁴⁰

Hybridilain 8 a §:n esitöissä on kuitenkin yleisemmin arvioitu muutosdirektiivin 9 a artiklan mukaista laajaomisteisuuden käsitettä.⁴¹ Hybridilain esitöiden mukaan:

direktiivin sanamuodot eivät kaikilta osin ole yksiselitteisiä. Direktiivin tavoitteiden näkökulmasta hybridilain 8 a §:n 6 momentin säännöksessä olisi kyse poikkeuksesta pääsääntöön, joten siihen liittyviä käsitteitä olisi perusteltua tulkita suppeasti. Pykälän 6 momentin määritelmässä irtauduttaisiin suoraan AIFM-direktiivistä ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetusta laista seuraavasta soveltamisalasta. Vaihtoehtorahastolla on AIFM-direktiivin mukaisesti oltava pääsääntöisesti useita sijoittajia. Mahdollista on, että vaihtoehtorahastolla riittää tosiasiaissa vain yksi sijoittaja eikä esimerkiksi tosiasiallisesti yhden tai muutaman sijoittajan rahastoa voitaisi pitää muutosdirektiivin sanamuodon edellyttämällä tavalla laajaomisteisena.

Hybridilain 8 a §:n säättämisen yhteydessä laajaomisteisuuden määrittelemistä kyseessä olevaa säännöstä varten ei pidetty perusteltuna, sillä rahastorakenteet voivat vaihdella merkittävästi. Myös erikoissijoitusrahastojen osalta laajaomisteisuuden käsitettä olisi perusteltua tulkita vastaavien periaatteiden mukaisesti kuin vaihtoehtorahastoina toimivien elinkeinoyhtymien osalta. Tulkinnassa olisi kuitenkin huomioitava, että nyt ehdotetun läpivirtausperiaatteen osuudenomistajan lukumäärää koskevan rajan taustalla on enemmänkin kansallinen tulkinta sijoitusrahastodirektiivin yleisö-käsitteestä kuin nimenomainen yksityisoikeudellinen laajaomisteisen erikoissijoitusrahaston käsite. Hybridilain 8 a §:n 6 momentin laajaomisteisuuden määritelmä ei siten olisi suoraan johdettavissa nyt ehdotetusta läpivirtausperiaatteen soveltamisalasta, vaan käsitettä olisi tulkittava itsenäisesti ja ottaen huomioon myös se, että kyse on EU-oikeuteen perustuvasta sääntelystä.

8 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan keväällä 2023. Lakeja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa. Ennakkoperintälakiin ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin sellaisiin voitto-osuuksiin, jotka on jaettu 1. tammikuuta 2024 tai sen jälkeen.

⁴⁰ HE 204/2021 vp. s. 16.

⁴¹ HE 204/2021 vp. s. 16-17 ja 33.

9 Suhde muihin esityksiin

9.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy erikseen annettavaan hallituksen esitykseen, joka sisältää tämän esityksen verotuottomuutosten kompensoinnin kunnille yhteisöveron jako-osuuksia muuttamalla.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

tuloverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tuloverolain (1535/1992) 55 §:n 1 momentti, sellaisena kun se on laissa 1132/2021,
ja
lisätään 9 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1549/1995, 292/2019, 1188/2020 ja
1178/2021, uusi 10 momentti, lakiin uusi 19 a §, 20 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa
528/2019, uusi 8 momentti ja lakiin uusi 53 c § seuraavasti:

9 §

Yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, 19 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinteistöva-
rallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto ei ole velvollinen suorittamaan veroa tulon perus-
teella, jollei eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain 8 a §:stä
muuta johdu.

2 luku

Eräät verovelvollisuutta koskevat yleiset säännökset

19 a §

Kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulon verottaminen osuudenomista- jan tulona

Kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahasto, jolla on vähemmän kuin 30 osuu-
denomistajaa, ei ole erillinen verovelvollinen. Sen tulot jaetaan verotettavaksi osuudenomista-
jien tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on erikoissijoitusrahaston tuloon, ikään kuin
osuudenomistajat olisivat saaneet tulot suoraan. Kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissi-
joitusrahaston tulo luetaan osuudenomistajan tuloksi osuudenomistajaa koskevien tuloverolain
ja elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) säännösten mukaisesti kuitenkin niin,
että tulojen jaksottamiseen sovelletaan, mitä elinkeinotulon verottamista annetussa laissa sää-
detään.

Osuudenomistajan tuloksi luettavaa kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahas-
ton tuloa vastaan voidaan vähentää kyseiseen tuloon kohdistuvat kyseisen erikoissijoitusrahas-
ton menot. Osuudenomistaja verotuksessa vähennetään osuudenomistajan osuutta vastaava
osuus erikoissijoitusrahaston menoista, joka olisi ollut vähennyskelpoista, jos menot olisi vä-
hennetty erikoissijoitusrahaston tasolla elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968)
mukaan laskettuna. Osuudenomistajan verotuksessa erikoissijoitusrahaston katsotaan tehneen
enimmäismääräisinä kaikki ne vähennykset, jotka se olisi voinut tehdä, jos menot olisi vähen-
netty erikoissijoitusrahaston tasolla. Osuudenomistajan verotuksessa vähennyskelpoisia menoja

määrittäessä, erikoissijoitusrahaston omaisuuden hankintamenosta tehdään verovuositain laskennalliset poistot, jotka vastaavat niitä määriä, jotka tuloverotuksessa olisi voitu enintään vähentää, jos erikoissijoitusrahasto olisi ollut verovelvollinen saamastaan tulosta.

Kiinteistövarallisuuteen sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla tarkoitetaan tässä pykälässä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua erikoissijoitusrahastoa, ja sitä vastaavaa ulkomaista erikoissijoitusrahastoa, joka sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin mainitun lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitettulla tavalla tai, jonka kokonaisvarallisuudesta enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu välittömästi tai välillisesti kiinteistöistä.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan ulkomaiseen erikoissijoitusrahastoon vain siltä osin kuin se saa 10 §:ssä tarkoitettua Suomesta saatua tuloa.

Mitä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan myös sellaiseen kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon, jolla on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, ja jonka tulo muodostuu osittain tai kokonaan osuudesta yhden tai useamman 1 momentissa tarkoitettua kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloon.

Jos erikoissijoitusrahasto koostuu yhdestä tai useammasta alarahastosta, sovelletaan alarahastoon, jossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, mitä kiinteistövarallisuuteen sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta tässä pykälässä säädetään.

30 osuudenomistajan lukumäärää laskettaessa sovelletaan mitä 20 a §:n 6 momentissa säädetään toimintansa aloittaneesta erikoissijoitusrahastosta sekä sellaisesta erikoissijoitusrahastosta, jossa osuudenomistajien lukumäärä on väliaikaisesti laskenut pienemmäksi kuin 30.

30 osuudenomistajan lukumäärää laskettaessa etuyhteydessä keskenään olevat osuudenomistajat otetaan huomioon vain yhtenä osuudenomistajana. Tätä momenttia sovellettaessa etuyhteydessä osuudenomistajaan on:

- 1) yksikkö tai luonnollinen henkilö, jolla on suoraan tai välillisesti vähintään 50 prosentin osuus äänioikeuksista tai pääomasta tai oikeus saada vähintään 50 prosenttia sen voitoista;
- 2) yksikkö, jonka äänioikeuksista ja pääomasta verovelvollisella on suoraan tai välillisesti vähintään 50 prosentin osuus tai jonka voitoista sillä on oikeus saada vähintään 50 prosenttia;
- 3) yksikkö, jolla on yhteys osuudenomistajaan sen perusteella, että luonnollisella henkilöllä tai jollain yksiköllä suoraan tai välillisesti on sekä siitä että osuudenomistajasta vähintään 50 prosentin osuus; ja
- 4) osuudenomistajan ollessa luonnollinen henkilö tämän lähipiiriin kuuluva toinen luonnollinen henkilö.

20 a §

Sijoitusrahasto, erikoissijoitusrahasto ja alarahasto

Tätä pykälää ei kuitenkaan sovelleta eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain (1567/2019) 8 a §:ssä tarkoitettuun tilanteeseen liittyviin tuloihin.

2 luku

Pääomatulon veronalaisuus

53 c §

Erikoissijoitusrahasto-osuuksien omistukseen liittyvien tulojen verottaminen

Erikoissijoitusrahaston voitto-osuus tai muu voitonjako on osuudenomistajan veronalaista tuloa vain siltä osin kuin se ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu tämän osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi 19 a §:n nojalla.

Edellä 19 a §:ssä tarkoitetun erikoissijoitusrahaston osuuden luovutuksesta saatu voitto on osuudenomistajan veronalaista pääomatuloa vain siltä osin kuin se ylittää määrän, joka on verovuonna tai aikaisemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi. Määrästä, joka on verovuonna tai aikaisemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi, on tällöin vähennettävä 1 momentissa tarkoitettu voitto-osuus tai muu voitonjako, joka ei ole ollut veronalaista tuloa.

Osuudenomistajan osuus erikoissijoitusrahaston edellä 19 a §:ssä tarkoitettuihin tuloihin kohdistuviin tappioihin vähennetään osuudenomistajan verotettavasta osuudesta saman erikoissijoitusrahaston tuloon tappio vuonna ja sitä seuraavien 10 verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy.

55 §

Metsävähennys

Luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä ja näiden muodostamalla verotusyhtymällä sekä yhteisyydellä on oikeus tehdä metsävähennys maatilana pidettävältä kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta ennen 56 §:ssä tarkoitettujen vähennysten tekemistä. Yhteisyydellä on kuitenkin oikeus metsävähennyksen tekemiseen verovuonna 2022 tai sen jälkeen hankittujen metsien perusteella vain, jos sen osakaskunnan osuuksista verovuoden päättyessä vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa, eikä näiden omistus perustu sijoitusrahastolaissa tai vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa säädettyyn sijoitusrahastoon tai vaihtoehtorahastoon tehtyyn sijoitukseen. Edellä 19 §:ssä tarkoitetun erikoissijoitusrahaston osuudenomistajalla ei kuitenkaan ole oikeutta tehdä metsävähennystä osuudenomistajan tuloksi luettavasta osuudesta erikoissijoitusrahaston metsätalouden pääomatulosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.

19 a §:n 2 momentin tarkoittamaa osuudenomistajan verotuksessa vähennettävää rahaston menojen määrää laskettaessa erikoissijoitusrahastolla verovuoden 2024 alkaessa olevan omaisuuden hankintamenon verotuksessa poistamatta olevaksi määräksi katsotaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 14 §:n mukaisesti laskettu hankintameno.

2.

Laki

verotusmenettelystä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 7 §:n 6 momentti, 52 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta, ja 62 §:n 1 ja 2 momentti,
sellaisina kuin ne ovat, 7 §:n 6 momentti laissa 1145/2005, 52 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta laissa 1142/2007 ja 62 §:n 1 ja 2 momentti laissa 772/2016, ja
lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 997/1996 ja 15/2018, uusi 4 momentti ja 52 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1142/2007, uusi 7 kohta seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan täsmentäminen

Soveltuvin osin tämän lain verovelvollista koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon siltäkin osin, kun sen tuloa verotetaan suoraan sen osuudenomistajien tulona tuloverolain 19 a §:n nojalla.

7 §

Velvollisuus antaa veroilmoitus tai muu ilmoitus

Yhteisön, yhtymän ja jokaisen muun verovelvollisen, jolla on verovuonna ollut veronalaista tuloa tai varoja tai velkoja taikka muita verotukseen vaikuttavia tietoja, on verotusta varten annettava kehotuksesta veroilmoitus. Tuloverolain 20–22 §:ssä tarkoitetun yhteisön, yhteisetuuden, asunto-osakeyhtiön sekä sellaisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osuuskunnan, jonka osake tai osuus oikeuttaa määrätyn huoneiston hallintaan, ei kuitenkaan tarvitse antaa kehotuksesta veroilmoitusta yksinomaan varoistaan ja veloistaan, ellei kysymys ole kiinteistöverotukseen vaikuttavista, verovuoden aikana muuttuneista tiedoista. Tuloverolain 19 a §:n tarkoittaman kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston on kuitenkin annettava veroilmoitus niistä tuloista, jotka verotetaan suoraan sen osuudenomistajien tulona tuloverolain 19 a §:n perusteella. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske luonnollista henkilöä tai kuolinpesää.

52 §

Verosta vastuussa olevat

Verosta ovat vastuussa:

5) elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetussa laissa (122/1919) tarkoitettu edustaja on vastuussa verosta, joka on määrätty Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle henkilölle;

6) Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle luottolaitokselle määrätystä verosta on vastuussa luottolaitoksen sivukonttorin johtaja silloin, kun luottolaitoksella on sivukonttori Suomessa; ja

7) kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto sen tulojen perusteella osuudenomistajalle tuloverolain 19 a §:n nojalla määrättävästä verosta.

62 §

Oikeus muutoksenhakuun

Verotukseen saavat hakea muutosta verovelvollinen itse sekä jokainen muu, jonka oman veron määrään verotus välittömästi saattaa vaikuttaa tai joka on veron suorittamisesta vastuussa. Myös yhtymä saa hakea muutosta yhtymän tulon vahvistamiseen ja sen jakoon osakkaille. Kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto saa hakea muutosta päätökseen erikoissijoitusrahaston tulojen verottamisesta sen osuudenomistajien tulona sekä sen tulojen ja niihin kohdistuvien vähennyskelpoisten menojen määrään ja jakoon osuudenomistajille.

Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö ja kunta saavat hakea muutosta verotukseen sekä yhtymän tulon vahvistamiseen ja sen jakoon. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö saa hakea muutosta myös päätökseen kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulojen verottamisesta sen osuudenomistajien tulona sekä sen tulojen ja niihin kohdistuvien vähennyskelpoisten menojen määrään ja jakoon osuudenomistajille. Seurakunta saa hakea muutosta kirkollisverotukseen ja Kansaneläkelaitos vakuutetun sairausvakuutusmaksuun.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.

3.

Laki

ennakkoperintälain 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ennakkoperintälain (1118/1996) 9 §:n 5 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1499/2011, seuraavasti:

9 §

Ennakonpidätysvelvollisuus

Sijoitusrahastolain (213/2019) nojalla Suomeen perustettua sijoitusrahastoa hallinnoiva rahastoyhtiö ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) nojalla Suomeen perustettua erikoissijoitusrahastoa hallinnoiva vaihtoehtorahastojen hoitaja on velvollinen toimittamaan ennakonpidätyksen hallinnoimansa sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston voitto-osuuksista. Ennakonpidätys toimitetaan vain siltä osin kuin voitto-osuus ylittää määrän, joka on sama verovuonna tai aiemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi tuloverolain 19 a §:n perusteella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan voitto-osuuteen, joka maksetaan 1 päivänä tammikuuta 2024 tai sen jälkeen.

4.

Laki

rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain 3 ja 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978) 3 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 814/2008, 975/2014, 1402/2014, 532/2016, 1490/2016, 529/2019 ja 734/2019, uusi 12 momentti ja 13 §:ään sellaisena kuin se on laeissa 887/2013 ja 1490/2016, uusi 6 momentti seuraavasti:

3 §

Erikoissijoitusrahaston voitto-osuudesta suoritetaan lähdeveroa vain siltä osin kuin voitto-osuus ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi tuloverolain 19 a §:n perusteella.

13 §

Rajoitetusti verovelvollisen osuus tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittaman kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloista verotetaan verotusmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä siltäkin osin kuin tulot sisältävät 3 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.

5.

Laki

elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 4 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1569/2019, uusi 3 momentti ja 7 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 308/2019 ja 1569/2019, uusi 4 momentti seuraavasti:

4 §

Erikoissijoitusrahaston voitto-osuus ja erikoissijoitusrahasto-osuuden luovutusvoitto ovat kuitenkin veronalaisia tuloverolain 53 c §:ssä säädettyllä tavalla.

7 §

Erikoissijoitusrahaston osuudenomistajan osuus tuloverolain 19 a §:ssä tarkoitetun kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahaston tappioihin on vähennyskelpoista siten kuten tuloverolain 53 c §:n 3 momentissa säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.

6.

Laki

eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain (1567/2019) 1 §:n 2 momentin 3 kohta ja 2 §:n 6 kohta, sellaisena kuin ne ovat laissa 1177/2021, ja lisätään 1 §:n 2 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1177/2021 uusi 4 kohta ja 8 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1177/2021, uusi 8 momentti seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

Lakia sovelletaan:

3) rajoitetusti verovelvolliseen yksikköön, jolla on suoraan tai välillisesti osuus käänteisessä hybridiyksikössä;

4) tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittamaan kotimaiseen kiinteistövarallisuuteen sijoitettavaan erikoissijoitusrahastoon, jos kyse on tämän lain 8 a §:n tarkoittamasta tilanteesta.

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

6) *käänteisellä hybridiyksiköllä* tuloverolain 4 § 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua elinkeinoyhtymää taikka tuloverolain 19 a §:n 1 momentissa tarkoitettua kotimaista kiinteistövarallisuuteen sijoitettavaa erikoissijoitusrahastoa.

8 a §

Käänteiseen hybridiyksikköön liittyvät tilanteet

Silloin kuin käänteinen hybridiyksikkö on tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittama kotimainen kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto, sovelletaan mitä tässä pykälässä säädetään yhtymästä, sen rajoitetusti verovelvollisesta yhtiömiehestä ja tulo-osuudesta, kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon, sen rajoitetusti verovelvolliseen osuudenomistajaan, ja osuudenomistajan tulona tuloverolain 19 a §:n nojalla verotettavaan erikoissijoitusrahaston tuloon. Poiketen kuitenkin siitä, mitä tässä pykälässä säädetään, silloin kun käänteinen hybridiyksikkö on tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittama kotimainen kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto, verotetaan rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan osuus erikoissijoitusrahaston tulosta rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan sijasta erikoissijoitusrahaston tulona.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Sanna Marin

Valtiovarainministeri Annika Saarikko

1.

Laki

tuloverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tuloverolain (1535/1992) 55 §:n 1 momentti, sellaisena kun se on laissa 1132/2021,
ja
lisätään 9 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1549/1995, 292/2019, 1188/2020 ja
1178/2021, uusi 10 momentti, lakiin uusi 19 a §, 20 a §:ään sellaisena kuin se on laissa
528/2019, uusi 8 momentti ja lakiin uusi 53 c § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

9 §

Yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus

Yleinen ja rajoitettu verovelvollisuus

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, 19 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto ei ole velvollinen suorittamaan veroa tulon perusteella, jollei eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain 8 a §:stä muuta johdu.

2 luku

Eräät verovelvollisuutta koskevat yleiset säännökset

19 a §

Kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulon verottaminen osuudenomistajan tulona

Kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahasto, jolla on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, ei ole erillinen verovelvollinen. Sen tulot jaetaan verotettavaksi osuudenomistajien tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on erikoissijoitusrahaston tuloon, ikään kuin osuudenomistajat olisivat

saaneet tulot suoraan. Kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tulo luetaan osuudenomistajan tuloksi osuudenomistajaa koskevien tuloverolain ja elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) säännösten mukaisesti kuitenkin niin, että tulojen jaksottamiseen sovelletaan, mitä elinkeinotulon verottamista annetussa laissa säädetään.

Osuudenomistajan tuloksi luettavaa kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloa vastaan voidaan vähentää kyseiseen tuloon kohdistuvat kyseisen erikoissijoitusrahaston menot. Osuudenomistaja verotuksessa vähennetään osuudenomistajan osuutta vastaava osuus erikoissijoitusrahaston menoista, joka olisi ollut vähennyskelpoista, jos menot olisi vähennetty erikoissijoitusrahaston tasolla elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) mukaan lasketuna. Osuudenomistajan verotuksessa erikoissijoitusrahaston katsotaan tehneen enimmäismääräisinä kaikki ne vähennykset, jotka se olisi voinut tehdä, jos menot olisi vähennetty erikoissijoitusrahaston tasolla. Osuudenomistajan verotuksessa vähennyskelpoisia menoja määrittäessä, erikoissijoitusrahaston omaisuuden hankintamenosta tehdään verovuositain laskennalliset poistot, jotka vastaavat niitä määriä, jotka tuloverotuksessa olisi voitu enintään vähentää, jos erikoissijoitusrahasto olisi ollut verovelvollinen saamastaan tulosta.

Kiinteistövarallisuuteen sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla tarkoitetaan tässä pykälässä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua erikoissijoitusrahastoa, ja sitä vastaavaa ulkomaista erikoissijoitusrahastoa, joka sijoittaa varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin mainitun lain 16 a luvun 4 §:ssä tarkoitettulla tavalla tai, jonka kokonaisvarallisuudesta enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu välittömästi tai välillisesti kiinteistöistä.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan ulkomaiseen erikoissijoitusrahastoon vain siltä osin kuin se saa 10 §:ssä tarkoitettua Suomesta saatua tuloa.

Mitä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan myös sellaiseen kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon, jolla on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, ja jonka tulo muodostuu osittain tai kokonaan osuudesta yhden tai useamman 1 momentissa tarkoitetun kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloon.

Jos erikoissijoitusrahasto koostuu yhdestä tai useammasta alarahastosta, sovelletaan alarahastoon, jossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa, mitä kiinteistövarallisuuteen sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta tässä pykälässä säädetään.

30 osuudenomistajan lukumäärää laskettaessa sovelletaan mitä 20 a §:n 6 momentissa säädetään toimintansa aloittaneesta erikoissijoitusrahastosta sekä sellaisesta erikoissijoitusrahastosta, jossa osuudenomistajien lukumäärä on väliaikaisesti laskenut pienemmäksi kuin 30.

30 osuudenomistajan lukumäärää laskettaessa etuyhteydessä keskenään olevat osuudenomistajat otetaan huomioon vain yhtenä osuudenomistajana. Tätä momenttia sovellettaessa etuyhteydessä osuudenomistajaan on:

1) yksikkö tai luonnollinen henkilö, jolla on suoraan tai välillisesti vähintään 50 prosentin osuus äänioikeuksista tai pääomasta tai oikeus saada vähintään 50 prosenttia sen voitoista;

2) yksikkö, jonka äänioikeuksista ja pääomasta verovelvollisella on suoraan tai välillisesti vähintään 50 prosentin osuus tai jonka voitoista sillä on oikeus saada vähintään 50 prosenttia;

3) yksikkö, jolla on yhteys osuudenomistajaan sen perusteella, että luonnollisella henkilöllä tai jollain yksiköllä suoraan tai välillisesti on sekä siitä että osuudenomistajasta vähintään 50 prosentin osuus; ja

4) osuudenomistajan ollessa luonnollinen henkilö tämän lähipiiriin kuuluva toinen luonnollinen henkilö.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Sijoitusrahasto, erikoissijoitusrahasto ja alarahasto

Sijoitusrahasto, erikoissijoitusrahasto ja alarahasto

Tätä pykälää ei kuitenkaan sovelleta eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain (1567/2019) 8 a §:ssä tarkoitettuun tilanteeseen liittyviin tuloihin.

2 luku

Pääomatulon veronalaisuus

53 c §

Erikoissijoitusrahasto-osuuksien omistukseen liittyvien tulojen verottaminen

Erikoissijoitusrahaston voitto-osuus tai muu voitonjako on osuudenomistajan veronalaista tuloa vain siltä osin kuin se ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu tämän osuudenomistajan veronlaiseksi tuloksi 19 a §:n nojalla.

Edellä 19 a §:ssä tarkoitetun erikoissijoitusrahaston osuuden luovutuksesta saatu voitto on osuudenomistajan veronalaista pääomatuloa vain siltä osin kuin se ylittää määrän, joka on verovuonna tai aikaisemmin luettu osuudenomistajan veronlaiseksi tuloksi. Määrästä, joka on verovuonna tai aikaisemmin luettu osuudenomistajan veronlaiseksi tuloksi, on tällöin vähennettävä 1 momentissa tarkoitettu voitto-osuus tai muu voitonjako, joka ei ole ollut veronalaista tuloa.

Osuudenomistajan osuus erikoissijoitusrahaston edellä 19 a §:ssä tarkoitettuihin tuloihin kohdistuviin tappioihin vähennetään osuudenomistajan verotettavasta osuudesta saman erikoissijoitusrahaston tuloon tappio vuonna ja sitä seuraavien 10 verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy.

55 §

Metsävähennys

55 §

Metsävähennys

Luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä ja näiden muodostamalla verotusyhtymällä sekä yhteisellä on oikeus tehdä metsävähennys maatilana pidettävältä kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta ennen 56 §:ssä tarkoitettujen vähennysten tekemistä. Yhteismetsällä on kuitenkin oikeus metsävähennyksen tekemiseen verovuonna 2022 tai sen jälkeen hankittujen metsien perusteella vain, jos sen osakaskunnan osuuksista verovuoden päättyessä vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa, eikä näiden omistus perustu sijoitusrahastolaissa tai vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa säädettyyn sijoitusrahastoon tai vaihtoehtorahastoon tehtyyn sijoitukseen.

Luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä ja näiden muodostamalla verotusyhtymällä sekä yhteisellä on oikeus tehdä metsävähennys maatilana pidettävältä kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta ennen 56 §:ssä tarkoitettujen vähennysten tekemistä. Yhteismetsällä on kuitenkin oikeus metsävähennyksen tekemiseen verovuonna 2022 tai sen jälkeen hankittujen metsien perusteella vain, jos sen osakaskunnan osuuksista verovuoden päättyessä vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa, eikä näiden omistus perustu sijoitusrahastolaissa tai vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa säädettyyn sijoitusrahastoon tai vaihtoehtorahastoon tehtyyn sijoitukseen. *Edellä 19 §:ssä tarkoitettun erikoissijoitusrahaston osuudenomistajalla ei kuitenkaan ole oikeutta tehdä metsävähennystä osuudenomistajan tuloksi luettavasta osuudesta erikoissijoitusrahaston metsätalouden pääomatulosta.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.*

19 a §:n 2 momentin tarkoittamaa osuudenomistajan verotuksessa vähennettävää rahaston menojen määrää laskettaessa erikoissijoitusrahastolla verovuoden 2024 alkaessa olevan omaisuuden hankintameno verotuksessa poistamatta olevaksi määräksi katsotaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 14 §:n mukaisesti laskettu hankintameno.

2.

Laki

verotusmenettelystä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 7 §:n 6 momentti, 52 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta, ja 62 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 7 §:n 6 momentti laissa 1145/2005, 52 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta laissa 1142/2007 ja 62 §:n 1 ja 2 momentti laissa 772/2016, sekä

lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 997/1996 ja 15/2018 uusi 4 momentti ja 52 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1142/2007, uusi 7 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

2 §

Soveltamisalan täsmentäminen

7 §

Velvollisuus antaa veroilmoitus tai muu ilmoitus

Yhteisön, yhtymän ja jokaisen muun verovelvollisen, jolla on verovuonna ollut veronalaista tuloa tai varoja tai velkoja taikka muita verotukseen vaikuttavia tietoja, on verotusta varten annettava kehotuksesta veroilmoitus. Tuloverolain 20–22 §:ssä tarkoitettun yhteisön, yhteisetyuden, asunto-osakeyhtiön sekä sellaisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osuuskunnan, jonka osake tai osuus oikeuttaa määrätyn huoneiston hallintaan, ei kuitenkaan tarvitse antaa kehotuksesta veroilmoitusta yksinomaan varoistaan ja veloistaan, ellei kysymys ole kiinteistöverotukseen vaikuttavista, verovuoden aikana muuttuneista tiedoista. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske luonnollista henkilöä tai kuolinpesää.

Ehdotus

2 §

Soveltamisalan täsmentäminen

7 §

Velvollisuus antaa veroilmoitus tai muu ilmoitus

Soveltuvien osin tämän lain verovelvollista koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistövarallisuuteen sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon siltäkin osin, kun sen tuloa verotetaan suoraan sen osuudenomistajien tulona tuloverolain 19 a §:n nojalla.

Yhteisön, yhtymän ja jokaisen muun verovelvollisen, jolla on verovuonna ollut veronalaista tuloa tai varoja tai velkoja taikka muita verotukseen vaikuttavia tietoja, on verotusta varten annettava kehotuksesta veroilmoitus. Tuloverolain 20–22 §:ssä tarkoitettun yhteisön, yhteisetyuden, asunto-osakeyhtiön sekä sellaisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osuuskunnan, jonka osake tai osuus oikeuttaa määrätyn huoneiston hallintaan, ei kuitenkaan tarvitse antaa kehotuksesta veroilmoitusta yksinomaan varoistaan ja veloistaan, ellei kysymys ole kiinteistöverotukseen vaikuttavista, verovuoden aikana muuttuneista tiedoista. *Tuloverolain 19 a §:n tarkoittaman kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston on kuitenkin annettava veroilmoitus niistä tuloista, jotka verotetaan suoraan sen osuudenomistajien tulona tuloverolain 19 a §:n perusteella.* Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske luonnollista henkilöä tai kuolinpesää.

Verosta vastuussa olevat

Verosta ovat vastuussa:

5) elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetussa laissa (122/1919) tarkoitettu edustaja on vastuussa verosta, joka on määrätty Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle henkilölle; *ja*

6) Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle luottolaitokselle määrätystä verosta on vastuussa luottolaitoksen sivukonttorin johtaja silloin, kun luottolaitoksella on sivukonttori Suomessa.

Verosta vastuussa olevat

Verosta ovat vastuussa:

5) elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetussa laissa (122/1919) tarkoitettu edustaja on vastuussa verosta, joka on määrätty Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle henkilölle;

6) Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle luottolaitokselle määrätystä verosta on vastuussa luottolaitoksen sivukonttorin johtaja silloin, kun luottolaitoksella on sivukonttori Suomessa; *ja*

7) kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto sen tulojen perusteella osuudenomistajalle tuloverolain 19 a §:n nojalla määrättävästä verosta.

62 §

Oikeus muutoksenhakuun

Verotukseen saavat hakea muutosta verovelvollinen itse sekä jokainen muu, jonka oman veron määrään verotus välittömästi saattaa vaikuttaa tai joka on veron suorittamisesta vastuussa. Myös yhtymä saa hakea muutosta yhtymän tulon vahvistamiseen ja sen jakoon osakkaille.

Veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö ja kunta saavat hakea muutosta verotukseen sekä yhtymän tulon vahvistamiseen ja sen jakoon. Seurakunta saa hakea muutosta kirkollisverotukseen ja Kansaneläkelaitos vakuutetun sairausvakuutusmaksuun.

62 §

Oikeus muutoksenhakuun

Verotukseen saavat hakea muutosta verovelvollinen itse sekä jokainen muu, jonka oman veron määrään verotus välittömästi saattaa vaikuttaa tai joka on veron suorittamisesta vastuussa. Myös yhtymä saa hakea muutosta yhtymän tulon vahvistamiseen ja sen jakoon osakkaille. *Kiinteistövarallisuuden sijoittava erikoissijoitusrahasto saa hakea muutosta päätökseen erikoissijoitusrahaston tulojen verottamisesta sen osuudenomistajien tulona sekä sen tulojen ja niihin kohdistuvien vähennyskelpoisten menojen määrään ja jakoon osuudenomistajille.*

Veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö ja kunta saavat hakea muutosta verotukseen sekä yhtymän tulon vahvistamiseen ja sen jakoon. *Veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö saa hakea muutosta myös päätökseen kiinteistövarallisuuden sijoittavan erikoissijoitusrahaston päätökseen erikoissijoitusrahaston tulojen verottamisesta sen osuudenomistajien tulona sekä sen tulojen ja niihin kohdistuvien vähennyskelpoisten menojen määrään ja jakoon osuudenomistajille.* Seurakunta saa hakea muutosta kirkollisverotukseen ja Kansaneläkelaitos vakuutetun sairausvakuutusmaksuun.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.*

3.

Laki

ennakkoperintälain 9:§ n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ennakkoperintälain (1118/1996) 9 §:n 5 momentti, sellaisena kuin se on laissa
1499/2011, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

9 §

Ennakonpidätysvelvollisuus

Ennakonpidätysvelvollisuus

Sijoitusrahastolain (48/1999) nojalla Suomeen perustettua sijoitusrahastoa hallinnoiva rahastoyhtiö on velvollinen toimittamaan ennakonpidätyksen hallinnoimansa sijoitusrahaston voitto-osuuksista.

Sijoitusrahastolain (213/2019) nojalla Suomeen perustettua sijoitusrahastoa hallinnoiva rahastoyhtiö ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) nojalla Suomeen perustettua erikoissijoitusrahastoa hallinnoiva vaihtoehtorahastojen hoitaja on velvollinen toimittamaan ennakonpidätyksen hallinnoimansa sijoitusrahaston tai erikoissijoitusrahaston voitto-osuuksista. Ennakonpidätys toimitetaan vain siltä osin kuin voittoosuus ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi tuloverolain 19 a §:n perusteella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lakia sovelletaan voitto-osuuteen, joka maksetaan 1 päivänä tammikuuta 2024 tai sen jälkeen.

4.

Laki

rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain 3 ja 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978) 3 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 814/2008, 975/2014, 1402/2014, 532/2016, 1490/2016, 529/2019 ja 734/2019, uusi 12 momentti ja 13 §:ään sellaisena kuin se on laeissa 887/2013 ja 1490/2016, uusi 6 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

3 §

Erikoissijoitusrahaston voitto-osuudesta suoritetaan lähdeveroa vain siltä osin kuin voitto-osuus ylittää määrän, joka on samana verovuonna tai aiemmin luettu osuudenomistajan veronalaiseksi tuloksi tuloverolain 19 a §:n perusteella.

13 §

13 §

Rajoitetusti verovelvollisen osuus tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittaman kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuloista verotetaan verotusmenetelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä siltäkin osin kuin tulot sisältävät 3 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.*

5.

Laki

elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 4 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1569/2019, uusi 3 momentti ja 7 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 308/2019 ja 1569/2019, uusi 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Erikoissijoitusrahaston voitto-osuus ja erikoissijoitusrahasto-osuuden luovutusvoitto ovat kuitenkin veronalaisia tuloverolain 53 c§:ssä säädetyllä tavalla.

7 §

7 §

Erikoissijoitusrahaston osuudenomistajan osuus tuloverolain 19 a §:ssä tarkoitetun kiinteistövarallisuuteen sijoittavan erikoissijoitusrahaston tappioihin on vähennyskelpoista siten kuten tuloverolain 53 c §:n 3 momentissa säädetään.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.*

6.

Laki

eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden rajat ylittävien hybridijärjestelyjen verotuksesta annetun lain (1567/2019) 1 §:n 2 momentin 3 kohta ja 2 §:n 6 kohta, sellaisena kuin ne ovat laissa 1177/2021, ja lisätään 1 §:n 2 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1177/2021 uusi 4 kohta ja 8 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1177/2021, uusi 8 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Lakia sovelletaan:

Lakia sovelletaan:

3) rajoitetusti verovelvolliseen yksikköön, jolla on suoraan tai välillisesti osuus käänteisessä hybridiyksikössä.

3) rajoitetusti verovelvolliseen yksikköön, jolla on suoraan tai välillisesti osuus käänteisessä hybridiyksikössä;

4) tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittamaan kiinteistövarallisuuden sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon, jos kyse on tämän lain 8 a §:n tarkoittamasta tilanteesta.

2 §

2 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

6) käänteisellä hybridiyksiköllä tuloverolain 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua elinkeinoyhtymää, joka katsotaan toisen lainkäyttöalueen lakien mukaisesti erilliseksi verovelvolliseksi.

6) käänteisellä hybridiyksiköllä tuloverolain 4 § 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua elinkeinoyhtymää taikka tuloverolain 19 a §:n 1 momentissa tarkoitettua kiinteistövarallisuuden sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa.

8 a §

8 a §

Käänteiseen hybridiyksikköön liittyvät tilanteet

Käänteiseen hybridiyksikköön liittyvät tilanteet

Silloin kuin käänteinen hybridiyksikkö on tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittama kiinteistövarallisuuden sijoittava erikoissijoitusrahasto, sovelletaan mitä tässä pykälässä säädetään yhtymästä, sen rajoitetusti verovel-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

vollisesta yhtiömiehestä ja tulo-osuudesta, kotimaiseen erikoissijoitusrahastoon, sen rajoitetusti verovelvolliseen osuudenomistajaan, ja osuudenomistajan tulona tuloverolain 19 a §:n nojalla verotettavaan erikoissijoitusrahaston tuloon. Poiketen kuitenkin siitä, mitä tässä pykälässä säädetään, silloin kun käänteinen hybridyksikkö on tuloverolain 19 a §:n 1 momentin tarkoittama kotimainen kiinteistövarallisuuteen sijoittava erikoissijoitusrahasto, verotetaan rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan osuus erikoissijoitusrahaston tulosta rajoitetusti verovelvollisen osuudenomistajan sijasta erikoissijoitusrahaston tulona.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa verotuksessa.*
