

**ITÄ-SUOMEN YLIOPISTO**

Yhteiskuntatieteiden ja kauppätieteiden tiedekunta  
Kauppätieteiden laitos

**TULOLÄHDEJAON POISTAMISEN VAIKUTUKSET YHTEISÖJEN VEROTUKSEEN  
ERITYISESTI KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN NÄKÖKULMASTA**

Laskentatoimi ja yritys juridiikka  
5212301 Pro gradu -tutkielma  
Saija Kyllönen 265284  
Ohjaaja: Erkki Kontkanen,  
erkki.kontkanen@uef.fi  
23.2.2020

## Tiivistelmä

ITÄ-SUOMEN YLIOPISTO

Tiedekunta <b>Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta</b>		Yksikkö <b>Kauppätieteiden laitos</b>	
Tekijä <b>Kyllönen, Saija</b>		Ohjaaja <b>Kontkanen, Erkki</b>	
Työn nimi (suomeksi ja englanniksi) <b>Tulolähdejaon poistamisen vaikutukset yhteisöjen verotukseen erityisesti kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta</b> <b>The effects of income source abolition to corporate taxation particularly from the real estate business perspective</b>			
Pääaine <b>Laskentatoimi ja yritys juridiikka</b>	Työn laji <b>Pro gradu -tutkielma</b>	Aika <b>23.2.2020</b>	Sivuja <b>63</b>
<p>Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää tulolähdejaon poistamisen vaikutuksia yhteisöjen tuloverotukseen erityisesti kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta. Lisäksi tavoitteena oli arvioida, minkälaisia rajanveto- ja tulkintaongelmia yhteisöjen kiinteistöliiketoiminnan tuloverotukseen liittyy uudistuksen jälkeen.</p> <p>Kohteena tässä tutkimuksessa oli tuloverolain 3 §:n mukaiset yhteisöt, jotka harjoittavat kiinteistöliiketoimintaa joko pääasiallisesti tai muun liiketoiminnan ohella itsenäisesti taikka osana konsernia. Kiinteistöliiketoiminnalla tässä tutkimuksessa tarkoitetaan vuokraus- tai sijoitustoimintaa, johon voi kuulua osana myös kiinteistöjen kehittämistä, jalostamista ja myyntiä. Sellaiset yhteisöt, jotka ovat osittain tai kokonaan tuloverosta vapaita, ovat tämän tutkimuksen aihepiirin ulkopuolella.</p> <p>Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kiinteistöliiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä on lähtökohtaisesti verotettu tuloverolain mukaisesti. Laajamittaisistaan kiinteistöjen vuokraus-toimintaa ei ole aina katsottu elinkeinotoiminnaksi muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Kiinteistöliiketoiminnan verotukseen on liittynyt rajanveto- ja tulkintaongelmia, joista osa poistuu tulolähdejaon poistamisen myötä, kun kiinteistöliiketoimintaan tullaan verovuodesta 2020 lähtien soveltamaan elinkeinoverolakia yhtiömuodon perusteella. Tästä huolimatta sitä ei kuitenkaan katsota elinkeinotoiminnaksi ja entinen muun toiminnan tulolähteen omaisuus siirtynee pääasiallisesti elinkeinotulolähteen muuksi omaisuudeksi.</p> <p>Tutkimuksessa todettiin, että aiemmin tulolähteiden välillä vallinneet tulkintaongelmat siirtyvät uudistuksen myötä omaisuuslajien välisiksi. Käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden verotus poikkeavat toisistaan luovutustilanteissa. Muun omaisuuden luovutustappioiden vähentämiseen liittyy rajoituksia lukuun ottamatta kiinteistöjä ja kiinteistöosakkeita, joiden luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia kaikista tuloista. Muiden osakkeiden luovutustappiot ovat rajoitetusti vähennyskelpoisia, samoin kuin yhtiöosuuksien luovutustappiot. Elinkeinotoiminnan ohella kiinteistöliiketoimintaa harjoittava yhteisö hyötyy uudistuksesta, kun tappionta-sausrajoitus eri tulolähteiden välillä poistuu. Lisäksi tulolähdejaon poistamisen myötä kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat konserniyhtiöt tulevat konserniavustuslain piiriin.</p> <p>Loppupäätelmänä tutkimuksessa todettiin, että kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta tulolähdejaon poistaminen vaikuttaa yhteisöjen verotukseen monilta osin positiivisesti. Lopullisia vaikutuksia on kuitenkin mahdollista tutkia vasta sitten, kun aiheesta tulee oikeuskäytäntöä.</p>			
Avainsanat tulolähdejaon poistaminen, muu omaisuus, kiinteistöliiketoiminta			

## SISÄLLYS

<b>1</b>	<b>JOHDANTO .....</b>	<b>5</b>
1.1	Tutkimusaiheen taustaa .....	5
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma .....	7
1.3	Tutkielman rakenne .....	8
1.4	Tutkimusmenetelmät ja lähdeaineisto .....	9
<b>2</b>	<b>TULOLÄHDEJAON JA OMAISUUSLAJIEN MERKITYS YHTEISÖJEN VEROTUKSESSA ENNEN VEROVUOTTA 2020.....</b>	<b>10</b>
2.1	Tulolähdejako .....	10
2.2	Elinkeinotoiminta ja sen kriteerit .....	11
2.3	Omaisuuslajit elinkeinotulolähteessä .....	12
2.3.1	Rahoitus-, vaihto- ja sijoitusomaisuus .....	13
2.3.2	Käyttöomaisuus .....	14
2.4	Hankintamenon ja luovutusvoiton laskenta TVL- ja EVL-tulolähteissä .....	15
2.5	Luovutustappioiden verokohtelu TVL- ja EVL-tulolähteissä.....	18
2.6	Menojen ja menetysten vähennyskelpoisuus TVL- ja EVL-tulolähteissä .....	20
2.7	Konserniavustus .....	20
2.8	Vahingon- ja vakuutuskorvaukset.....	21
<b>3</b>	<b>KIINTEISTÖLIIKETOIMINTAA HARJOITTAVIEN YHTEISÖJEN TULOVEROTUS ENNEN VEROVUOTTA 2020.....</b>	<b>23</b>
3.1	Aluksi .....	23
3.2	Yhteisön itsenäinen kiinteistöliiketoiminta.....	24
3.3	Kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöt osana yhteisön tai konsernin liiketoimintaa .....	27
3.4	Kokonaan tai osittain verovapaiden yhteisöjen harjoittama kiinteistöliiketoiminta ....	30
3.5	Kiinteistöliiketoiminnan verokohtelu eräissä muissa valtioissa.....	30
<b>4</b>	<b>TULOLÄHDEJAON POISTAMINEN JA SEN VAIKUTUKSET.....</b>	<b>33</b>
4.1	Tulolähdejaon poisto yhteisöiltä .....	33
4.1.1	Taustaa .....	33
4.1.2	Vaikutukset tuloverolakien soveltamiseen.....	34
4.2	Elinkeinotulolähteen uusi omaisuuslaji: muu omaisuus .....	37
4.2.1	Taustaa .....	37
4.2.2	Vaikutukset tuloverotukseen .....	39
4.2.3	Muun omaisuuden hankintamenot ja luovutusvoittoverotus .....	40
4.3	Muut keskeiset muutokset tulolähdejaon poistamisen yhteydessä .....	44
4.3.1	Asuintalovaraus .....	44
4.3.2	Konserniavustus .....	45
4.3.3	Menojen ja menetysten vähennyskelpoisuus .....	45

<b>5</b>	<b>TULKINTA- JA RAJANVETO-ONGELMAT UUDISTUSTEN JÄLKEEN.....</b>	<b>47</b>
<b>6</b>	<b>YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....</b>	<b>51</b>
6.1	Tulolähdejaon ja omaisuuslajien merkitys yhteisöjen verotuksessa .....	51
6.2	Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen tuloverotus ennen verovuotta 2020.	53
6.3	Tulolähdejaon poistamisen vaikutukset verotukseen ja rajanveto- ja tulkintaongelmat uudistuksen jälkeen .....	55
6.4	Lopuksi.....	60
	<b>LÄHTEET.....</b>	<b>61</b>

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimusaiheen taustaa

Kiinteistöliiketoiminta voi taloudellisessa mielessä tarkoittaa mitä vain kiinteistöihin liittyvää toimintaa, jolla on liiketaloudellisia tavoitteita, joita on pääasiassa voiton tavoittelu. Laajasti ajateltuna kiinteistöliiketoiminta käsittää ainakin kiinteistöjen vuokraamisen, kehittämisen, ostamisen, myymisen ja ylläpidon eli kaikenlaisen kiinteistöjen hyödyntämisen liiketaloudellisesti. Myös kiinteistösijoitustoiminta on taloudellisesta näkökulmasta kiinteistöliiketoimintaa, koska yritys tavoittelee voittoa kiinteistöjä hyödyntämällä siten, että yritys sijoittaa pääomaa kiinteistöihin joko suoraan tai epäsuoraan osakkeiden tai rahastojen kautta. Tuottoa sijoittamalleen pääomalle yritys saa joko vuokran muodossa tai myyntivoittona. Kiinteistösijoitustoiminnan voidaan ajatella olevan aitoa liiketoimintaa silloin, kun sijoitetut pääomat tai muut resurssit ovat suuria, jolloin myös taloudelliset riskit ovat suuria. (Vänskä 2012, 276.)

Myrskyn & Malmgrenin (2014, 87) mukaan lähtökohtaisesti kiinteistösijoitustoiminnasta on tullut yhä ammattimaisempaa toimintaa, ja vanha oikeus- ja verotuskäytäntö eivät enää vastaa toiminnan nykyisiä toimintamalleja. Perusteet sille, että elinkeinoverolain soveltamisalasta on pääosin poikettu kiinteistöliiketoiminnan kohdalla, ovat alkaneet vuosien saatossa olla liian löyhiä. Kiinteistöihin liittyvät ongelmat yhteisöverotuksessa on tunnistettu ja muun muassa Arvela ym. (2013, 53) on elinkeinoverotuksen asiantuntijatyöryhmän muistiossaan todennut, että merkittävä osa nykyisistä yhteisöverotuksen tulkintaongelmista liittyy arvopaperien ohella kiinteistöihin sekä niiden tulolähde- ja omaisuuslajijakoon. Näin ollen yhteisöjen verotusta täytyisi kehittää nimenomaan arvopaperien ja kiinteistöjen omistukseen liittyviltä osin. Vaihtoehtona on esitetty esimerkiksi kiinteistöjen käsittelemistä omaisuuslajijaottelun ulkopuolella ja säätämistä erikseen kiinteistöjen luovutusvoittojen laskemisesta ja luovutustappioiden vähentämisestä. Tämä toimintatapa on myös kansainvälisesti tunnettu.

Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen toimintaympäristö ja toimintatavat ovat muuttuneet merkittävästi elinkeinoverolain (EVL 24.6.1968/360) voimassaolon aikana. Esimerkiksi kiinteistöjen vuokraustoiminta voi olla hyvinkin laajamittaista, jolloin myös taloudelliset riskit kasvavat ja toiminta saa yhä enemmän liiketoiminnallisia piirteitä. Näin ollen olisi jossain määrin perusteltua, että laajamittainen vuokraustoiminta katsottaisiin elinkeinotoiminnaksi ja verotettaisiin elinkeinoverolain mukaan. Kuitenkin oikeus- ja verotuskäytäntö on näyttänyt toisin eikä aina laajamittaistakaan vuokraustoimintaa ole katsottu liiketo-

minnaksi, vaan yhteisön verotukseen on sovellettu tuloverolakia (TVL 30.12.1992/1535). Laajamittaista kiinteistösijoitustoimintaa on voitu katsoa elinkeinotoiminnaksi, jos siihen on sisältynyt lisäksi paljon kiinteistöjen jalostamista ja kehittämistä. Ennen verovuotta 2020 sovellettavan lainsäädännön sekä oikeuskäytännön mukainen kiinteistöliiketoiminnan tuloverokohtelu on ollut kuitenkin osin ristiriitaista ja tulkinnanvaraista, mikä on osaltaan luonut painetta muuttaa lainsäädäntöä.

Hallituksen esityksessä (HE 257/2018 vp), joka koskee yhteisöjen tulolähdejaon poistamista, on otettu kantaa kiinteistöliiketoiminnan muuttuneisiin olosuhteisiin ja todettu, että oikeuskäytännössä tulisi ottaa huomioon muuttunut toimintaympäristö. Koska laintulkinta oikeuskäytännön mukaan on kuitenkin hyvin vakiintunutta, voi kiinteistöjen vuokraustoiminnan verokohtelun muutos tapahtua hitaasti. Kiinteistöliiketoiminnan käsitettä oli hallituksen esityksen ensimmäisessä luonnoksessa ehdotettu lisättäväksi lainsäädäntöön elinkeinotoiminnan määritelmään, jolloin kiinteistöliiketoiminta olisi sen perusteella tulevaisuudessa ollut lain mukaan automaattisesti elinkeinotoimintaa. Lausuntokierroksella ollut hallituksen esityksen ensimmäinen luonnos herätti tältä osin kuitenkin niin paljon kritiikkiä, että siitä luovuttiin lopullisessa esityksessä. Kritiikki syntyi pääasiassa siitä, että kiinteistöliiketoiminnan käsite olisi ollut niin tulkinnanvarainen, että se olisi hyvin todennäköisesti synnyttänyt uusia tulkintaongelmia.

HE 257/2018 vp:n mukaiset lakimuutokset tulivat voimaan 1.1.2020 ja niitä sovelletaan verovuodesta 2020 lähtien. Näihin lakimuutoksiin ja tulolähdejaon poistamiseen on kuljettu pitkä matka. Tulolähdejaottelu on ollut Suomen tuloverolainsäädännön rakenteellinen ominaisuus, mutta sen sisältö ja merkitys ovat ajan kuluessa muuttuneet. Nykyisen kaltainen se on ollut vuodesta 1993 lähtien, jolloin tuloverolainsäädäntöä uudistettiin. Eri tulolähteiden avulla hallittiin pitää verotuksellisesti erillään erilaiset toiminnot. Se, että eri tulolähteiden voittoja ja tappioita ei ole saanut kuitata keskenään, on saanut osakseen paljon kritiikkiä varsinkin sellaisissa tapauksissa, joissa yhteisön eri toimintojen erottaminen toisistaan on ollut tulkinnanvaraista. Tulolähdejaottelun uudistamista tai poistamista on pohdittu useissa työryhmissä, mutta konkreettista toteuttamistapaa ei ole esitetty ennen 30.1.2019 hyväksyttyä hallituksen esitystä. (Penttilä 2019, 132–133.)

Hyväksytty hallituksen esitys toi merkittävimmät muutokset elinkeinotulon verottamisesta annettuun lakiin sekä tuloverolakiin, ja toi muutoksia myös konserniavustuksesta verotuksessa annettuun lakiin (21.11.1986/825) ja asuintalovarauksesta verotuksessa annettuun lakiin

(28.11.1986/846) sekä eräisiin muihin lakeihin. Keskeiset muutokset yhteisöjen verotuksessa tulevat olemaan EVL:n soveltamisalan laajeneminen ja TVL:n soveltamisalan supistuminen, EVL:n omaisuuslajien lisääntyminen yhdellä uudella lajilla, konserniavustuksen käyttöalan laajeneminen sekä tappiontasausta koskevien säännösten muuttuminen ja asuintalovarauksen vähentämiseen liittyvän säännöksen täsmentyminen (Penttilä 2019, 133). Edellä mainittuja muutoksia käydään tarkemmin läpi luvussa 4. Lakimuutokset tulevat olennaisesti vaikuttamaan yhteisöjen verotukseen, mitä tässä tutkielmassa selvitetään erityisesti kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen näkökulmasta.

Tässä tutkielmassa kiinteistöliiketoiminnalla tarkoitetaan tuloverolain 3 §:n mukaisen yhteisön harjoittamaa vuokraus- tai sijoitustoimintaa, johon voi kuulua osana myös kiinteistöjen kehittämistä, jalostamista ja myyntiä. Kiinteistöliiketoiminta voi olla tällaisen yhteisön pääasiallinen ja ainoa liiketoiminta tai se voi olla osa yksittäisen yhteisön tai konsernin liiketoimintaa. Yhteisöt, jotka ovat osittain tai kokonaan tuloverosta vapaita, ovat tämän tutkielman aihepiirin ulkopuolella.

## **1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma**

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää tulolähdejaon poistamisen vaikutuksia yhteisöjen tuloverotukseen erityisesti kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta. Lisäksi tavoitteena on arvioida, minkälaisia rajanveto- ja tulkintaongelmia yhteisöjen kiinteistöliiketoiminnan tuloverotukseen liittyy uudistuksen jälkeen.

Tutkimuksen tavoitteet voidaan tiivistää seuraavaan tutkimusongelmaan:

Miten tulolähdejaon poistaminen vaikuttaa yhteisöjen verotukseen erityisesti kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta?

Tutkimusongelman ratkaisemiseen käytetään seuraavia tutkimuskysymyksiä:

1. Mikä on tulolähdejaon ja omaisuuslajien merkitys yhteisöjen verotuksessa?
2. Millainen on ollut kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen tuloverokohtelu ennen verovuotta 2020 sovellettavan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan?

3. Miten yhteisöjen tuloverotus muuttuu tulolähdejaon poistamisen myötä ja minkälaisia ovat rajanveto- ja tulkintaongelmat uudistusten jälkeen erityisesti kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta?

### 1.3 Tutkielman rakenne

Tutkielman johdannossa käydään läpi tutkimusaiheen taustaa. Lisäksi kerrotaan tavoitteet sekä tutkimusongelma ja ongelman ratkaisemiseen käytettävät kysymykset. Johdannossa esitellään myös tutkimuksessa käytettävät menetelmät ja keskeinen lähdeaineisto.

Tutkimus etenee siten, että luvussa 2 käsitellään tulolähdejaon ja omaisuuslajien merkitystä yhteisöjen verotuksessa ennen verovuotta 2020 oikeuskirjallisuutta tutkimalla. Koska kiinteistöliiketoimintaan toimialana on liittynyt tulkinta- ja rajanveto-ongelmia tuloverolakien soveltamisessa ja omaisuuslajijaottelussa, ovat tulolähdejaon, elinkeinotoiminnan sekä omaisuuslajien käsitteet ja määritelmät keskeisiä tutkielman aiheen kannalta. Niiden merkitystä yhteisöjen verotuksessa on tärkeää avata omassa luvussaan ja saada vastaus ensimmäiseen tutkimuskysymykseen.

Luvussa 3 käsitellään kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen tuloverokohtelua ennen verovuotta 2020 sovellettavan lainsäädännön ja toteutuneen oikeuskäytännön mukaan. Eriksien käydään läpi itsenäisesti kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen verotusta sekä kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden verotusta, kun ne ovat osa yhteisön tai konsernin liiketoimintaa. Lyhyesti käydään läpi myös osittain tai kokonaan verovapaiden yhteisöjen kiinteistöliiketoiminnan verotusta. Luvussa 3 saadaan vastaus toiseen tutkimuskysymykseen. Lisäksi luvussa 3 tuodaan esille lyhyesti, miten kiinteistöliiketoimintaa verotetaan eräissä muissa valtioissa.

Luvussa 4 käydään läpi tulolähdejaon poistamiseen liittyvät merkittävimmät lakimuutokset ja niiden vaikutukset yhteisöjen tuloverotukseen ja luvussa 5 arvioidaan uudistusten jälkeisiä mahdollisia tulkinta- ja soveltamisongelmia erityisesti kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta. Luvuissa 4 ja 5 vastataan siten tutkimuskysymykseen 3. Lakimuutoksia ja niiden vaikutuksia tarkastellaan erityisesti keskeisen hallituksen esityksen kautta, mutta myös niitä käsittelevän uusimman oikeuskirjallisuuden sekä Verohallinnon tuoreen ohjeen avulla. Uudistusten jälkeisiä rajanveto- ja tulkintaongelmia arvioidaan pääasiassa hallituksen esityksestä annettuja asi-



antuntijalausuntoja apuna käyttäen. Lopuksi luvussa 6 kootaan yhteen vastaukset tutkimuskysymyksiin ja tehdään johtopäätökset sekä pohditaan mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

#### **1.4 Tutkimusmenetelmät ja lähdeaineisto**

Tutkimuksessa käytetään lainopillista menetelmää, ja tutkimuskysymyksiä lähestytään käytännöllisellä oikeuskäytäntöpainotteisella tavalla, kun selvitetään ennen verovuotta 2020 sovellettavan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaista tuloverokohtelua kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen kohdalla. Lähdeaineistona käytetään oikeustapauksia ja lainsäädäntöä sekä niiden tulkinnassa myös aiempaa tutkimuskirjallisuutta ja oikeuskirjallisuutta. Tutkimuksessa käytetään lisäksi de lege ferenda -näkökulmaa, jonka avulla tutkitaan tulevia lainsäädäntöratkaisuja. Lainvalmisteluaineiston sekä oikeuskirjallisuuden perusteella tutkitaan, mitä vaikutuksia lakimuutoksilla on kiinteistöliiketoiminnan tuloverotukseen ja minkälaisia soveltamis- ja tulkintaongelmia tulee mahdollisesti siihen liittymään uudistusten jälkeen.

## 2 TULOLÄHDEJAON JA OMAISUUSLAJIEN MERKITYS YHTEISÖJEN VEROTUKSESSA ENNEN VEROVUOTTA 2020

### 2.1 Tulolähdejako

Tulolähteen käsite on vero-oikeudessa keskeinen peruskäsite, jonka mukaan tuloverotus yleensä hahmotetaan. Lainsäädännössä tulolähdekäsitettä ei kuitenkaan ole tarkemmin määritelty. Yleisesti hyväksytty määritelmä on, että tulolähde tarkoittaa verovelvollisen erillistä ja itsenäistä tulonhankkimistoimintaa. Verotettava tulo lasketaan jokaisesta tulolähteestä erikseen. (Myrsky 1992, 348–349.) Tulolähdejaottelu on pysynyt samanlaisena eri tuloverolakien soveltamisalaan perustuvana jaotteluna vuoden 1993 verouudistuksesta saakka. Perusteluna tulolähdejaottelulle oli erilaisten taloudellisten toimintojen pitäminen erillään verotettavaa tuloa laskettaessa. (Penttilä 2019, 132.)

Tulolähdejaon mukaisesti erilaiset tulonhankkimistoiminnat voidaan jakaa kolmeen eri ryhmään, jotka ovat elinkeinotoiminta, maatalous ja muu toiminta, joka muodostaa henkilökohtaisen tulolähteen. Se, mihin tulolähteeseen tulonhankkimistoiminta kuuluu, määrää sen, mitä tuloverolakia sen verotuksessa sovelletaan. Ammatti- ja liiketoiminta muodostavat elinkeinotoiminnan tulolähteen, jota verotetaan EVL:n mukaan ja maataloustoiminta maatalouden tulolähteen, johon sovelletaan MVL:ia. Jos tulot eivät kuulu näihin kahteen tulolähteeseen, niin ne kuuluvat tällöin muuhun eli henkilökohtaiseen tulolähteeseen ja verotetaan TVL:n mukaan. Sovellettava tuloverolaki määräytyy siis aina toiminnan luonteen mukaan eikä yhtiömuodon laatu vaikuta tähän. Näin ollen myös yhteisöjen verotettavat tulot lasketaan tulolähteittäin. (Myrsky 1993, 17–18.)

Sisällöllisesti eri tuloverolait poikkeavat toisistaan, mikä voi johtaa toiminnaltaan erilaisten yhteisöjen erilaiseen tuloverokohteluun (Penttilä 2019, 132). Tulolähdejaon merkitys erityisesti yhteisöjen kohdalla on niiden erilaisten tuloksenlaskentasääntöjen lisäksi se, että jonkin tulolähteen ollessa tappiollinen, tätä tappiota ei saa vähentää voitollisten tulolähteiden tuloksista. Tästä voi seurata kohtuutonta verorasitusta yksittäisille yhteisöille, kun eri tulolähteiden voittoja ja tappioita ei saa netottaa keskenään. (Andersson 1998, 126–127.) TVL:n painopiste on kuitenkin luonnollisten henkilöiden verotuksessa (Penttilä 2019, 135).

Tuloverolakien soveltamisongelma onkin yksi kiinteistöliiketoiminnan tuloverotuksen erityispiirteistä ja tulolähdejaolla on suoria vaikutuksia kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen verotukseen. Sovellettavalla tuloverolailla ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa ole suurta

merkitystä yritykselle, koska verolakien erot ovat kaventuneet vuosien kuluessa. Suurimmat erot ovat kuitenkin yhä jaksotusmahdollisuuksissa sekä tappioiden vähentämisoikeuksissa, jotka EVL sallii laajempaan kuin TVL. Myös arvostamisessa ja kohdistamisessa voi olla eroja eri tulolähteiden välillä. (Kukkonen 2009, 146; Mattila 2009, 131.)

Vero-oikeuden sisällä on ns. konserniajattelu, joka tarkoittaa, että yhtiön toimimista tietyssä tulolähteessä ei ratkaista pelkästään verovelvollisen omien olosuhteiden perusteella. Ratkaisuun vaikuttaa laajempi kokonaisuus eli minkälaiseen laajempaan toimintaan yhtiön toiminta kytkeytyy, ja mitkä ovat olosuhteet tässä laajemmassa kokonaisuudessa. Käytännössä tämä tarkoittaa siis konsernia tai muuta intressipiiriä. Näin ollen yhtiö, joka irrotettuna konsernista tai muusta intressipiiristä, olisi verotuksessa TVL-yhtiö, onkin tässä laajemmassa kokonaisuudessa EVL-yhtiö. Tällaisen yhtiön merkitys voi olla pelkästään toisen, elinkeinotoimintaa harjoittavan, yhtiön omistaminen. (Niskakangas 2007, 6.)

## **2.2 Elinkeinotoiminta ja sen kriteerit**

Elinkeinoverolain 1 §:n mukaan tuloverotusta toimitettaessa elinkeinotoiminnan tulos laskeaan EVL:n mukaan. Elinkeinotoiminta tarkoittaa liike- ja ammattitoimintaa, mutta käsitettä ei kuitenkaan ole laissa sen tarkemmin määritetty. EVL:ssa ei myöskään ole määritetty liike- tai ammattitoimintaa, koska lakia säädettäessä näitä termejä pidettiin vakiintuneina eikä siten koettu tarvetta avata niitä vaan ajateltiin käytännön näyttävän tarkemman määrittelyn. Oikeuskäytäntö on näyttänyt, että useimmiten ratkaisu siitä, onko kyseessä elinkeinotoiminta, on helppo. Mutta on kuitenkin olemassa selkeitä rajanveto-ongelmia liittyen etenkin tiettyihin toimialoihin, kuten arvopaperien ja kiinteistöjen omistamiseen tai näiden hallintaan. (Andersson & Penttilä 2014, 19.)

Elinkeinotoiminnaksi katsottavan liiketoiminnan tarkoituksena on yleensä voiton tavoittelu joko lyhyellä tai pitkällä tähtäimellä. Tällainen liiketoiminta edellyttää itsenäistä ja suunnitelmallista jatkuvaa toimintaa, johon liittyy riskejä ja, joka on suunnattu rajoittamattomaan tai laajahkoon rajoitettuun henkilökuntaan. Liiketoiminnan itsenäisyys tarkoittaa sitä, että toimintaan omaan lukuun, omalla vastuulla tai omissa nimissä. Suunnitelmallinen, jatkuva toimintaa edellyttää, että toiminta ei ole pelkästään satunnaista. Voiton tavoittelulla ei tarkoiteta mahdollisimman suurta voittoa vaan yleisesti ottaen voiton tavoittelua, joskin tämäkään kriteeri ei ole ihan ehdoton. Esimerkiksi sellainen osuuskunta, joka myy jäsenilleen tuotteita mahdollisimman edullisesti, katsotaan liiketoimintaa harjoittavaksi. Myöskään voiton käytölle

ei ole asetettu kriteerejä, joten myös voittoa tavoittelevien yleishyödyllisten yhteisöjen toiminta katsotaan liiketoiminnaksi. (Andersson & Penttilä 2014, 19–22.)

Elinkeinotoimintaa ei ole esimerkiksi harrastustoiminta, jonka tunnusmerkkinä voidaan pitää sitä, että toiminnalla ei ole vakaata tulonhankkimistarkoitusta. Usean peräkkäisen vuoden tappiollinen toiminta, toiminnan pienimuotoisuus tai satunnaisuus voi olla merkinä harrastustoiminnasta. Ratkaistaessa sitä, onko kyseessä liiketoiminta, painoarvoa on siis kannattavuuden lisäksi myös toiminnan laajuudella. Liiketoiminnan tavoitteena on tyypillisesti voiton tavoittelu. (Myrsky 2012, 211.)

Ammattitoiminta on liiketoiminnan kaltaista toimintaa, joka on kuitenkin sitä suppeampaa ja, jossa on ammatinharjoittajan henkilökohtainen ammattitaito ratkaisevassa asemassa. Lisäksi ammattitoimintaan ei liity niin suuria riskejä kuin liiketoimintaan. Kuitenkin ammatti- ja liiketoiminnan erot voivat olla pieniä ja rajanveto näiden välillä ei ole niin merkityksellinen, koska kummassakin noudatetaan EVL:n säännöksiä. Tosin ammattitoimintaa harjoittaville sallitaan maksuperusteinen kirjanpito, jolloin sitä noudatettaessa hyväksytään myös maksuperusteen soveltaminen tulojen ja menojen jaksottamisessa, kuten EVL 27 a §:ssä säädetään. (Andersson & Penttilä 2014, 20.) Maksuperusteisessa jaksottamisessa tulo on sen verovuoden tuottoa, jona maksu on saatu, ja meno sen verovuoden kuluja, jona maksu on suoritettu. Tästä huolimatta käyttöomaisuudesta saadut luovutushinnat ja muut vastikkeet kuitenkin jaksotetaan EVL:n mukaan.

### **2.3 Omaisuuslajit elinkeinotulolähteessä**

Elinkeinotulolähteessä voi olla neljää eri liikeomaisuustyyppiä ja hyödykkeen käyttötarkoitus määrittää sen, mihin omaisuuslajiin se katsotaan verotuksessa kuuluvaksi. Elinkeinotoimintaa palveleva omaisuus voi olla rahoitus-, vaihto-, sijoitus- tai käyttöomaisuutta. Omaisuuslajeilla on merkitystä siksi, koska niiden hankintamenot jaksotetaan verotuksessa eri tavalla. Merkitystä on lisäksi omaisuuslajisiirroissa ja luovutustilanteissa. Omaisuuslajijaottelulla on myös suuri vaikutus etenkin osakeluovutusten ja osinkojen verokohteluun. Koska hyödykkeen käyttötarkoitus määrittää sen omaisuuslajin, eri yrityksissä ja eri toimialoilla samanlainen hyödyke voi kuulua eri omaisuuslajiryhmään. Hyödykkeen käyttötarkoitus voi myös muuttua, jolloin tilinpäätöspäivän olosuhteet ratkaisevat hyödykkeen omaisuuslajiryhmän. Elinkeinotulolähteen omaisuuden katsotaan sekä välittömästi että välillisesti palveleva omaisuus sekä myös sivutoimintaa palveleva omaisuus. Jos omaisuus ei näillä kriteereillä liity lainkaan elin-

keinotoimintaan, sen katsotaan kuuluvan muuhun eli henkilökohtaiseen tulolähteeseen, jota koskevat tuloverolain säännökset. Omaisuuden pääasiallinen käyttö siis riittää, että se luetaan elinkeinotulolähteeseen kuuluvaksi. (Andersson & Penttilä 2014, 340–342; Myrsky 2010, 902.)

### *2.3.1 Rahoitus-, vaihto- ja sijoitusomaisuus*

Rahoitusomaisuutta on EVL 9 §:n mukaan rahat, pankki- ja tilisaamiset, saamavekselit ja muut sellaiset rahoitusvarat. Rahoitusomaisuudella rahoitetaan yrityksen toimintaa suorittamalla mm. menoja, korkoja ja veroja, ja se muodostuu mm. tuloista, lainoista sekä omistajien pääomansijoituksista. Muita rahoitusvaroja ovat esimerkiksi kassareservinä olevat arvopaperit sekä sellainen omaisuus, johon varat on tilapäisesti sijoitettu. Rahoitusomaisuuden voidaan verotuksessa katsoa olevan sellaista omaisuutta, joka on helppo muuttaa rahaksi. EVL:n mukaan rahoitusomaisuushyödykkeet voidaan myös omistaa enemmän kuin yhden tilikauden ajan. (Andersson & Penttilä 2014, 342–344.)

Elinkeinoverolain 10 §:n mukaan vaihto-omaisuutta ovat elinkeinotoiminnassa sellaisinaan tai jalostettuina luovutettaviksi tarkoitetut kauppatavarat, raaka-aineet, puolivalmisteet ja muut hyödykkeet sekä elinkeinotoiminnassa kulutettaviksi tarkoitetut poltto- ja voiteluaineet ja muut tarvikkeet. Tyypillisiä sellaisinaan tai jalostettuna luovutettaviksi tarkoitettuja hyödykkeitä ovat esimerkiksi vähittäiskauppiaan kauppatavarat sekä teollisuuslaitoksen valmiit tuotteet, raaka-aineet ja puolivalmisteet. Kun rakennusurakoitsijan liiketoiminta käsittää asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita, ne kuuluvat yrityksen vaihto-omaisuuteensa. Myös urakasopimuksen perusteella toisen omistamalle maalle rakennettu, keskeneräinen rakennus on rakennusurakoitsijan vaihto-omaisuutta. (Andersson & Penttilä 2014, 344–346.) Vaikka vaihto-omaisuuteen kuuluvaa hyödykettä käytettäisiin väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen, hyödyke voidaan silti katsoa säilyvän vaihto-omaisuutena. Esimerkiksi hyödykkeiden myyntiä edeltävä vuokraus ei välttämättä poista niitä vaihto-omaisuudesta, ainakaan jos vuokraus ei ole pitkäaikaista. (Andersson & Penttilä 2014, 348.)

Sijoitusomaisuutta voi olla vain raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla, kuten EVL 11 §:ssä on säädetty. Sijoitusomaisuudella tarkoitetaan sellaisia arvopapereita, kiinteistöjä ja muuta omaisuutta saamia lukuun ottamatta, jotka on hankittu sijoittamiseksi tai sijoitusten turvaamiseksi. Muilla kuin edellä mainituilla yrityksillä voi olla muutakin liikeomaisuutta kuin sijoitus-

omaisuutta, mutta muilla yrityksillä ei voi olla sijoitusomaisuutta. (Andersson & Penttilä 2014, 349–351.)

### 2.3.2 Käyttöomaisuus

Käyttöomaisuus on EVL 12 §:n mukaan elinkeinossa pysyvään käyttöön tarkoitetut hyödykkeet. Pysyvään käyttöön tarkoitetut hyödykkeet ovat sellaisia esineitä ja muita hyödykkeitä, jotka eivät muutu käytön aikana eivätkä häviä mihinkään. Käyttöomaisuushyödykkeet edistävät joko välittömästi tai välillisesti elinkeinotoimintaa ja ne voivat olla kuluvia tai kulumattomia hyödykkeitä. Esimerkiksi elinkeinossa fyysisesti ja jatkuvasti käytetyt rakennukset, koneet, laitteet ja muut hyödykkeet ovat kulumattomia käyttöomaisuutta. Sen sijaan maa-alueet ja arvopaperit ovat kulumattomia. Jos hyödykkeen käyttötarkoitus muuttuu pysyvästä käytöstä, sen omaisuuslaji muuttuu myös. Myös patentit ja muut erikseen luovutettavissa olevat aineettomat oikeudet luetaan käyttöomaisuuteen. Käyttöomaisuudeksi lasketaan hyödyke, jota pääasiassa käytetään elinkeinotoiminnassa, vaikka sitä käytettäisiin osittain myös yksityiseen tarkoitukseen. Tällöin kuitenkin hankintamenosta laskettu poisto täytyy jakaa käytön mukaan vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan osuuteen. Käyttöomaisuusosakkeita ovat yleensä tytäri- ja sisaryhtiön osakkeet, toimivatpa yhtiöt samalla tai eri aloilla. Jos näitä osakkeita ei katsottaisi käyttöomaisuudeksi, olisi vaihtoehtona niiden katsominen muun toiminnan tulolähteeseen, mikä ei ole kuitenkaan EVL:n peruslinjan mukaista. EVL 6b §:n säännöksen mukaisen käyttöomaisuusosakkeiden verovapaan luovutuksen vuoksi on ollut entistä enemmän merkitystä sillä, katsotaanko osakkeet elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuteen kuuluvaksi vai muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvaksi. Perusteet käyttöomaisuuteen kuuluvaksi ovat kuitenkin painavammat silloin, kun omistusosuus on suuri, vaikka omistusosuudella ei olekaan periaatteellista merkitystä. Kun yhtiö omistaa samaan konserniin kuuluvan yhtiön osakkeita, ovat ne yleensä emoyhtiön käyttöomaisuutta, vaikka yhtiöt toimisivat eri aloilla. Vaikka konsernisuhdetta ei olisikaan, yhtiöiden välillä oleva tietty toiminnallinen yhteys määrittää osakkeet käyttöomaisuuteen kuuluviksi. Näin siis silloin, jos osakkeita ei ole hankittu sijoitustarkoitukseen. (Andersson & Penttilä 2014, 352–357.)

Ennen EVL:n voimaantuloa oikeuskäytännön linja oli, että eri toimialalla toimivan tytäryhtiön osakkeet eivät olleet käyttöomaisuutta. Myös EVL:n voimaantulon jälkeen oikeuskäytännössä oli samanlainen linjaus, kun tytäryhtiön osakkeita ei katsottu käyttöomaisuudeksi tytäryhtiön toimiessa emoyhtiön liiketoiminnasta erillään. Linjanmuutos kuitenkin tapahtui mm.

ratkaisun KHO 1976/3677 myötä. Tapauksessa yritys oli perustanut osakeyhtiön harjoittamaan liiketoimintaa eri toimialalla kuin yritys itse, ja tytäryhtiön osakkeet katsottiin yhtiön käyttöomaisuudeksi. Linjanmuutoksesta on käytännössä seurannut, että käyttöomaisuuteen on luettu kaikkea sellaista omaisuutta, jonka ei ole katsottu olevan vaihto-, rahoitus- tai sijoitusomaisuutta. Käyttöomaisuudessa on siten voinut olla jopa liikeomaisuuteen kuulumatonta omaisuutta, joka kuuluu oikeasti TVL-tulolähteen omaisuuteen. (Niskakangas 2007, 4–5.)

## **2.4 Hankintamenon ja luovutusvoiton laskenta TVL- ja EVL-tulolähteissä**

Tulonhankkimistarkoituksessa hankitun omaisuuden hankintameno lasketaan pääsääntöisesti samalla tavalla, olipa kyseessä sitten EVL- tai TVL-yhtiö. Jos omaisuus kuuluu TVL-tulolähteeseen, sen hankintamenon laskentaan ja luovutukseen sovelletaan tuloverolain säännöksiä. Näin ollen hankintamenon ja luovutusvoiton laskenta on samanlainen sekä TVL-yhtiöiden omaisuudelle että EVL-yhtiöiden TVL-omaisuudelle. Elinkeinotulolähteessä hankintamenon ja luovutusvoiton laskenta on usein monimutkaisempaa erityisesti kiinteistöjen ja niillä sijaitsevien rakennusten osalta. (Kukkonen & Walden 2016, 92.)

Omaisuuden hankintamenoon luetaan tuloverolain 46 §:n mukaan hankintamenon poistamatta oleva osa ja kauppaan välittömästi liittyvät menot, kuten varainsiirtovero, erilaiset asiantuntijakulut sekä toimitusmaksut. Tuloverolain 47 §:n mukaan omaisuuden hankintamenoon lasketaan myös perusparannusmenot, jotka ovat aiheutuneet omistusaikana. Jos omaisuus on saatu vastikkeetta, sen hankintamenoksi luetaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Tuloverolain mukaan luovutusvoiton laskennassa luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintamenon poistamatta oleva osa sekä voiton hankkimisesta syntyneet menot. Jos omaisuutta on yhtiön hallinta-aikana kohdannut vahinko, josta se on saanut korvausta, lisätään korvaus luovutushintaan luovutusvuodelta ja sitä edeltäneiltä viideltä vuodelta. Edellytyksenä lisäykselle on, että korvausta ei ole käytetty tuhoutuneen tai vahingoittuneen omaisuuden korjaamiseen. Muun toiminnan tulolähteen omaisuuden luovutusvoitot ovat yhteisöille aina veronalaisia. Tuloverolain mukaan luovutusvoitto katsotaan sen vuoden tuloksi, jona kauppa tai vaihto on tehty tai muu luovutus on tapahtunut eli käytännössä luovutuksen verotus on sidottu sopimuksentekohetkeen.

Elinkeinoverolain 14 §:ssä on määritetty elinkeinotulolähteeseen kuuluvan omaisuuden hankintamenon laskenta. Hankintamenoon luetaan hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta johtuneet muuttuvat kustannukset sekä kirjanpidossa hankintamenoan luetut kiinteät kustan-

nukset ja korkomenot. Jos hyödyke on saatu vastikkeetta, sen hankintamenoksi katsotaan hyödykkeen todennäköinen luovutushinta saantohetkellä tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta silloin, kun hyödyke otetaan elinkeinotoiminnan käyttöön. Muun kuin EVL 30 ja 31 §:ssä tarkoitetun irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenoona luetaan myös omaisuuden laajennus-, muutos-, uudistus- sekä muut peruseräparannusmenot sekä verovelvollisen vaatiessa myös suurehkot korjausmenot.

Elinkeinotoimintaa harjoittavien yhteisöjen elinkeinotulolähteen omaisuudesta saadut luovutushinnat ovat kaikki lähtökohtaisesti veronalaista tuloa. Lisäksi veronalaista ovat omaisuudesta saadut vakuutus- ja vahingonkorvaukset. Elinkeinoverolain 41 §:n mukaan käyttöomaisuuden luovutushinnat tuloutetaan sinä vuonna, jona käyttöomaisuus on luovutettu tai menetyks on todettu. Tuloutushetki poikkeaa siten tuloverolain sopimuksentekohetkeestä. Käyttöomaisuuskaupoissa on kuitenkin ilmeisesti pidetty tuloutumishetkenä sopimuksentekohetkeä, kuten tuloverolaissa säädetään eikä fyysistä luovutushetkeä, joka olisi elinkeinoverolain sanamuodon mukainen. Tuloutushetkeen liittyvät ongelmat liittyvät etenkin käyttöomaisuuskiinteistöjä tai kiinteistöjen hallintaan oikeuttavia osakkeita. (Kukkonen & Walden 2016, 104.)

Menojäännösjärjestelmän mukaan poistettavia koneita ja laitteita ei suora tulouttaminen koske lainkaan. Koska käyttöomaisuuteen kuuluvan maa-alueen hankintamenoista ei tehdä poistoja, sen hankintameno vähennetään luovutusvuonna ja mahdollinen luovutusvoitto tuloutuu. Rakennetun kiinteistön myynnissä kauppahinta jaetaan maa-alueen ja rakennusten kesken niiden verotusarvojen suhteessa. Lisäksi rakennukselle kohdistuva hinta täytyy vielä jakaa itse rakennukselle sekä sen koneisiin ja laitteisiin, joista koneiden ja laitteiden voitto-osuus tuloutuu epäsuorasti menojäännösjärjestelmän puitteissa. Rakennuksen ja maa-alueen luovutushinnat ovat veronalaisia. (Kukkonen & Walden 2016, 89.)

Poikkeuksen elinkeinotulolähteen luovutusvoittojen lähtökohtaiseen veronalaisuuteen tekevät käyttöomaisuusosakkeiden verovapaat luovutukset tiettyjen ehtojen toteutuessa elinkeinoverolain 6 b §:n mukaisesti. EVL 6 b § otettiin käyttöön vuoden 2004 osinko- ja yritysverouudistuksen yhteydessä ja sillä haluttiin lieventää kansainvälistä verokilpailua. Verovapaasti luovutettavat käyttöomaisuusosakkeet ovat tyypillisesti tytäryrityksen osakkeita, jotka ovat kiinteästi yhteydessä yhtiön liiketoimintaan. Kun luovutukset ovat verovapaita, myös näiden osakkeiden hankintamenot ovat vähennyskelvottomia. Luovutuksen verovapaudelle edellytyksenä on ensinnäkin, että yhtiö on omistanut osakkeet yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuo-



den ajan ennen niiden myyntiä ja, että sen omistusosuus on vähintään kymmenen prosenttia luovutettavan yhtiön osakepääomasta. Toisena edellytyksenä on, että luovutuksen kohteena on jokin muu kuin kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö tai sellainen osakeyhtiö, jonka toiminta käsittää pääasiassa kiinteistöjen omistamista ja hallintaa. Kolmantena edellytetään, että osakkeiden täytyy olla kotimaisen osakeyhtiön osakkeita. (Kulovaara 2009, 21–22.)

Käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verovapaus riippuu siis siitä, kuuluvatko osakkeet yhteisön TVL- vai EVL-tulolähteeseen. Vaikka alun perin osakkeet olisi hankittu elinkeinotoiminnan käyttöön ja olleet liiketoiminnallisessa käytössä, voidaan olosuhteiden muutoksen vuoksi osakkeiden luovutus verottaa TVL-tulolähteessä. Tapauksessa KHO 2010:50 linjattiin, että kun yhtiön aiemmin käyttöomaisuuteen kuuluneet osakkeet luovutettiin, luovutushintaa ei katsottu elinkeinotoiminnan tuloksi. Osakkeet olivat olleet yli viisi vuotta muussa kuin elinkeinotoiminnan käytössä, joten niiden liiketoiminnallinen yhteys oli ollut katkenneena yhtiöön eivätkä ne palanneet enää EVL-tulolähteen omaisuudeksi. Ratkaisuun vaikutti siis sen ajanjakson pituus, jolloin liiketoiminnallista yhteyttä ei enää ollut. (Penttilä 2010, 505.) Käyttöomaisuusosakkeiden verovapauden hyödyntämiseen ei vaikuta luovuttavan yhtiön toiminnan laajuus eikä luonne, vaikka lain esitöiden mukaan EVL 6 b § onkin tarkoitettu suurten konserniyhtiöiden osakeomistusjärjestelyjen helpottamiseksi. Verokohteluun ei vaikuta myöskään se, että myyjä on nimennyt osakkeet käyttöomaisuusosakkeiksi. Verotuksessa painoarvo on osakkeiden sisällöllä ja luonteella eikä nimikkeellä, jolla verovelvollinen niitä kutsuu. (Kukkonen 2009, 147–148.)

EVL 6 b §:n verovapaussäännökset eivät koske tavallisten tai keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin ja tämä säännös on verrattain selkeä. Lisäksi verovapaus ei koske pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavaa osakeyhtiötä. Tämä säännös on sen sijaan epäselvä ja tulkinnanvarainen ja sen soveltaminen ratkaistaan aina kokonaisarvioinnin perusteella. Lainvalmisteluaineistossa on lueteltu kriteerejä, jotka voidaan ottaa huomioon sekä ilmaistu ainakin, että konserniin kuuluva kiinteistönhallintayhtiö on tällainen säännöksessä tarkoitettu osakeyhtiö. Ongelmia verotuksen ennakoitavuudessa aiheutuu, jos tällaisen yhtiön luonne muuttuu olosuhteiden muutoksen vuoksi. Näissäkään tilanteissa ei muutos vaikuta välittömästi luovutuksen kohteena olevien osakkeiden veronalaisuuteen tai verovapauteen. Oikeuskäytännön mukaan osakkeet eivät palaa elinkeinotulolähteeseen luovutustilanteessa, jos ne eivät ole kuuluneet käyttöomaisuuteen viiteen vuoteen. (Penttilä 2010, 507.)

EVL 6 b §:n verovapaussäännökset ovat tuottaneet soveltamisongelmia myös osakkeiden määrityksessä käyttöomaisuuteen. Jos ne eivät kuulu käyttöomaisuuteen, ne katsotaan muun toiminnan tulolähteen varallisuudeksi ja luovutuksia kohdellaan TVL:n säännösten mukaan täysimääräisesti verottaen. EVL 53 §:n mukaan hyödyke kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, jos sitä käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoimintaa välittömästi tai välillisesti edistäviin tarkoituksiin. Käyttöomaisuutta puolestaan ovat EVL 12 §:n mukaan elinkeinossa pysyvään käyttöön tarkoitettut hyödykkeet. Tulolähde ja omaisuuslaji siis määrittävät, kuuluuko kiinteistöosake verovapaussäännöksen piiriin. Jos kiinteistöosake ei ole käyttöomaisuutta, sen luovutus on veronalaista. Elinkeinotoimintaa välillisesti edistävä tarkoitus on kuitenkin usein vaikeasti määriteltävissä ja tulolähteraja on näin ollen häilyvä. Pelkkä hyödykkeen omistaminen ei kuitenkaan riitä siihen, että se katsottaisiin elinkeinotulolähteeseen kuuluvaksi ja näin ollen käyttöomaisuuteen kuuluvaksi. (Penttilä 2010, 507.)

## **2.5 Luovutustappioiden verokohtelu TVL- ja EVL-tulolähteissä**

Tuloverolain 50 §:n mukaan omaisuuden myynnistä tulleita luovutustappioita voidaan vähentää luovutusvoitoista verovuonna ja sitä seuraavana viitenä vuonna sitä mukaa kuin voittoa kertyy. Tätä säännöstä sovelletaan myös TVL:n mukaan verotettavaan yhteisöihin. Ennen verovuotta 2010 syntyneet luovutustappiot saatiin vähentää luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja sitä seuraavana kolmena vuonna sitä mukaa kuin voittoa kertyi. Jos luovutuksista saatuja voittoja ei vähennysoikeuden aikana kerry sen verran, että luovutustappioita voitaisiin kuitata niitä vastaan, jäävät ne kokonaan vähentämättä.

Elinkeinoverolaissa luovutustappioiden vähennysoikeus on paljon laajempi, koska lähtökohteisesti vähennyskelpoisia ovat elinkeinotoiminnassa tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot ja menetykset. Luovutustappiot ovat siten vähennettävissä kaikesta elinkeinotoiminnassa syntyneestä tulosta verovuonna ja sitä seuraavana kymmenenä vuonna eikä ainoastaan luovutusvoitoista. Tämän lisäksi, jos vähentämisen seurauksena elinkeinotoiminnan tulolähteelle vahvistetaan tappio, vähennetään tulolähteen tappio elinkeinotoiminnan tulosta seuraavan kymmenen verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy. (Kulovaara 2009, 19.) Näin ollen luovutustappiot EVL-yhteisöillä eivät voi jäädä kokonaan hyödyntämättä kuten TVL-yhteisöillä.

Vähennysoikeutta EVL:ssa on kuitenkin rajoitettu sellaisten käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden osalta, jotka eivät täytä EVL 6 b §:ssä mainittuja edellytyksiä eivätkä siten ole

verovapaasti luovutettavia osakkeita. Tällaisten osakkeiden myynnistä syntyneet luovutustappiot saadaan vähentää ainoastaan käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden veronalaisista luovutusvoitoista verovuonna ja sitä seuraavana viitenä vuonna. Edellä mainittu rajoitus koskee EVL 6 § 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä, jotka myös saavat verovapaasti luovuttaa käyttöomaisuuteen kuuluvia osakkeita siten, kuin EVL 6 b §:ssä säädetään. Koska näiden osakkeiden luovutustuotot eivät ole veronalaista tuloa, ei myöskään niiden hankintameno ole vähennyskelpoinen meno. Kuten mainittua, verovapaasti luovutettavat käyttöomaisuusosakkeet eivät voi olla kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeita eikä luovutuksen kohteena voi myöskään olla sellainen osakeyhtiö, jonka toiminta on pääasiassa kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Tästä seuraa se, että EVL:n mukaan verotettavien yhteisöjen käyttöomaisuuteen kuuluvien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutustappiot ovat rajoituksetta vähennyskelpoisia elinkeinotoiminnan tulosta seuraavan kymmenen verovuoden aikana. (Kulovaara 2009, 19.) Kulovaaran (2011, 37) mukaan TVL- ja EVL-yhtiöiden erilainen kohtelu luovutustappioiden vähentämiseen liittyen on merkittävä ongelma yhteisöjen kannalta ja olisi paikallaan muuttaa lainsäädäntöä niin, että myös TVL-yhtiöt saisivat vähentää luovutustappiot TVL-tulolähteen tulosta.

Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutus on aina veronalaista, joten tällaisten osakkeiden luovutuksesta syntyneet tappiot saadaan vähentää muusta elinkeinotulosta. Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavan yhteisön, jota verotetaan pääsääntöisesti TVL:n mukaan, kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutustappiot ovat kuitenkin vähennettävissä vain luovutusvoitoista TVL:n säännösten mukaan. Lain esitöiden mukaan käyttöomaisuusosakkeet on yleensä hankittu pitkäaikaiseen omistukseen ja tarkoituksena pitkän aikavälin tuotot. Kuitenkin myös TVL-tulolähteeseen kuuluvat osakkeet on yleensä hankittu samoin tarkoituksellisesti. Tästä näkökulmasta katsottuna ei lain esitöiden käyttöomaisuusosakkeen luonnehdinta toteudu oikeuskäytännössä. Elinkeinotoimintaa harjoittava yhteisö voi kuitenkin vaatia osakkeiden käsittelyä käyttöomaisuutena, mutta TVL-yhteisöillä ei tällaista vaihtoehtoa tietenkään ole. (Penttilä 2011.) Ristiriitaista voidaan ajatella olevan, että käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verovapaus ei sinänsä edellytä laajaa elinkeinotoimintaa vaan pienilläkin yhteisöillä on siihen oikeus. Kuitenkin laajasti kiinteistöliiketoimintaa harjoittava yhteisö, jota verotetaan TVL:n mukaan, jää tämän verovapaan luovutuksen ulkopuolelle. Lain esitöiden mukaan verovapauden on ajateltu helpottavan suurten konsernien osakeomistusjärjestelyjä, mutta lain mukaan verovapaussäännöstä voivat kuitenkin hyödyntää kaikenkokoiset EVL-yhteisöt. (Kukkonen & Torckeli 2018, 311.)

## 2.6 Menojen ja menetysten vähennyskelpoisuus TVL- ja EVL-tulolähteissä

Elinkeinoverolaissa on joitakin rajoituksia menojen laajaan vähennyskelpoisuuteen. Edustusmenoista on vähennyskelpoisia ainoastaan puolet. Voidaan ilmeisesti ajatella, että tämä rajoitus ei koske TVL-yhtiöitä, koska rajoitusta ei ole säädetty TVL:ssa. Menetysten yleisestä vähennyskelpoisuudesta ei tuloverolaissa säädetä nimenomaisesti, jonka vuoksi menetysten vähennyskelpoisuuden on katsottu olevan TVL:ssa suppeampaa kuin elinkeinotulon verotuksessa. Vähennyskelpoiseksi on ainoastaan TVL 50 §:ssä säädetty arvopaperin arvonmenetykset ja julkisen kaupankäynnin kohteena olevien johdannaisten raukeaminen tai siitä aiheutunut tappio. Yleisen säännöksen puuttuminen ei kuitenkaan varsinaisesti estä vähentämästä myös muita menetyksiä. Vähennyskelpoisuuden ratkaisee se, kuinka läheisesti menetys liittyy tulonhankkimistoimintaan. Eroavaisuudet tuloverolakien välillä ovat johtaneet jokseenkin epä johdonmukaiseen käytäntöön yhteisöjen verotuksessa. (Harsu 2018, 315, 318.)

EVL 22 §:n mukaan menetys on, jollei muuta säädetä, sen verovuoden kulua, jonka aikana se on todettu ja vähennyskelpoisia ovat laajasti elinkeinotoiminnassa tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menetykset. On jokseenkin epäselvää, miten suuri vaikutus menetysten vähennyskelpoisuudella on EVL- ja TVL-yhtiöiden verotukseen, koska TVL:ssa menetystä ei tunneta (Mattila 2009, 141). On kuitenkin selvää, että TVL-tulolähteessä ei pääsääntöisesti saa vähentää kurssitappioita eikä muita menetyksiä (Kukkonen & Torkkeli 2018, 310). Oikeuskäytännön mukaan kurssitappio on muun toiminnan tulolähteessä vähennyskelpoista vain, jos se liittyy vieraassa valuutassa otettuun tulonhankkimisvelkaan (HE 257/2018 vp, 6).

## 2.7 Konserniavustus

Vain EVL-yhteisö voi antaa tai saada konserniavustusta, joka perustuu erityissäännökseen konserniyhtiöiden elinkeinoverolain mukaisten tulosten tasaamisesta eli lakiin konserniavustuksesta verotuksessa. Konserniavustus on vastikkeeton suoritus emo- ja tytäryhtiön välillä tai sisaryhtiöiden välillä. Antajalleen se on vähennyskelpoinen meno ja saajalleen veronalainen tulo. Edellytyksenä on, että molemmat osapuolet ovat liiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä ja avustus annetaan liiketoiminnan harjoittamista varten, ja että molemmat ovat kotimaisia osakeyhtiöitä tai osuuskuntia. Kumpikaan osapuoli ei kuitenkaan voi olla EVL:ssa tarkoitettu talletuspankki eikä luotto-, vakuutus- tai eläkelaitos. Emoyhtiön täytyy omistaa yksin tai useamman tytäryhtiön kanssa vähintään 90 prosenttia tytäryhtiön osakepääomasta tai osuuksista.

Konserniavustus täytyy olla merkitty molempien osapuolien kirjanpitoon sekä käsitellä verotuksessa suoritusvuotta vastaavana verovuotena. Konserniavustus ei saa olla määrältään enemmän kuin elinkeinotoiminnan tulos ennen konserniavustuksen vähentämistä. Lisäksi edellytyksenä on, että konsernisuhde antajan ja saajan välillä on kestänyt koko verovuoden ja että osapuolten tilikaudet päättyvät samanaikaisesti. (Kukkonen & Walden 2016, 151–152.)

Konserniavustuslain mukaan tuloverolain mukaan verotettavat yhtiöt eivät ole konserniavustuksen piirissä ja näin ollen kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat yhteisöt eivät pääasiallisesti ole oikeutettuja tuloksentasaukseen konsernitasolla. Poikkeuksen tekevät kuitenkin sellaiset konserniyhtiöt, jotka eivät itse harjoita varsinaista elinkeinotoimintaa, mutta joilla on liiketoiminnallinen yhteys liiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön. Esimerkiksi kiinteistöyhtiö, joka tytäryhtiönä on vuokrannut tilansa emoyhtiön tai muun konserniyhtiön elinkeinotoiminnan käyttöön, voi joissain tapauksissa olla elinkeinoverolain mukaan verotettava yhteisö ja näin ollen voi olla konserniavustuksen antajana tai saajana. (Kukkonen & Walden 2016, 153.)

Konserniavustuksen tarkoituksena on poistaa haittoja, joita muodostuu konsernimuodossa toimimisesta verrattuna siihen, että vastaavaa elinkeinotoimintaa harjoittaisi vain yksi juridinen yksikkö. Kun on mahdollista antaa konserniavustusta, voitolliset ja tappiolliset konserniyhtiöt voivat ikään kuin kuitata tuloksensa. Näin ollen verotettava tulo määräytyy konsernin näkökulmasta oikein. (Penttilä 2019, 142.)

## **2.8 Vahingon- ja vakuutuskorvaukset**

Saatujen vakuutus- ja vahingonkorvausten käsittely eroaa TVL- ja EVL-yhtiöiden verotuksessa. Elinkeinovalain 50 §:n mukaan vahingon- ja vakuutuskorvaukset ovat veronalaista tuloa ja ovat näin ollen säädetty luovutushintaan rinnastettavaksi vastikkeeksi, jotka ovat sen verovuoden tuloa, jona vahinko on syntynyt. Jos vahingon- tai vakuutuskorvauksen tuloutuessa syntyy verotettavaa voittoa, yhtiö voi estää voiton tuloutuksen muodostamalla siitä jälleenhankintavarauksen, joka on käytettävä seuraavien kahden vuoden aikana, jolloin kyseessä on epäsuora tuloutus. Elinkeinovalain 43 §:n mukaan jälleenhankintavarauksen voi tehdä kuluvaasta käyttöomaisuudesta. Sen perusteena on, että liiketoimintaansa jatkava yritys ei joudu verotettavaksi luovutusvoitosta, jota yleensä tarvitaan luovutetun tai menetetyt hyödykkeen tilalle hankittavan hyödykkeen rahoittamiseksi. Jälleenhankintavarausta voidaan käyttää hankintamenon lisäksi perusparannusmenojen kattamiseen. (Kukkonen & Walden 2016, 620–623.)

Tuloverolain 36 §:ssä ja 78 §:ssä on säädetty vakuutus- ja vahingonkorvausten veronalaisuudesta muun toiminnan tulolähteessä. Vahingonkorvaus on veronalaista tuloa ainoastaan siinä tapauksessa, että se on saatu veronalaisen ansiotulon sijaan tai korvaukseksi elatuksen vähentymisestä. Lähtökohtaisesti korvaukset ovat siis verovapaita, kun kyseessä on TVL-yhtiö. Myöskään jälleenhankintavarauksen tekeminen ei ole mahdollista TVL-tulolähteessä.

### 3 KIINTEISTÖLIIKETOIMINTAA HARJOITTAVIEN YHTEISÖJEN TULOVEROTUS ENNEN VEROVUOTTA 2020

#### 3.1 Aluksi

Elinkeinoverolain voimaantulon aikoihin kiinteistöjen ja huoneistojen vuokraustoiminnan tuloverokohteluun liittyen oli erimielisyyksiä. Hallituksen esityksessä oli tuotu esille, että laajamittaista kiinteistöjen vuokrausta voitaisiin pitää elinkeinotoimintana. Lisäksi esityksessä oli katsottu, että asunto-osakeyhtiön toimintaa oli pidettävä elinkeinotoimintana ja, että asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tulot tulisi verottaa elinkeinoverolain mukaisesti. Myös oikeuskirjallisuudessa tuotiin esille näkemyksiä, joiden mukaan asunto- ja kiinteistöyhtiöiden toimintaa voitaisiin pitää elinkeinotoimintana. Näiden käsitysten takana oli ajatus siitä, että sekä laajamittainen kiinteistönvuokraus että asunto-osakeyhtiön toiminta muistuttavat ulkoiselta luonteeltaan liiketoimintaa. Oikeuskäytännössä on kuitenkin poikettu tästä hallituksen esityksen linjasta ja oikeuskirjallisuudessa esitetyistä näkemyksistä, ja korostettu niitä eroavaisuuksia, mitä asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnassa on verrattuna osakeyhtiön tyypilliseen liiketoimintaan. (Andersson & Penttilä 2014, 38–39.) Esimerkiksi pian EVL:n säätämisen jälkeen tapauksessa KHO 9.12.1970 T 5648 katsottiin, että asunto-osakeyhtiö ei harjoita liiketoimintaa, kun se hallitsee omistamaansa kiinteistöä. Sekä asunto-osakeyhtiöiden että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden harjoittamaan toimintaan on ratkaisun jälkeen vakiintuneesti sovellettu tuloverolakia. (Nykänen 2014, 1.) Myöhemmin oikeuskäytännössä on kuitenkin tulkittu eräissä tapauksissa toisin sekä tavallisten että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta. (Andersson & Penttilä 2014, 38–39.)

Verotuksessa itsenäistä kiinteistöliiketoimintaa ei yleensä katsota elinkeinotoiminnaksi, koska sen on perinteisesti katsottu olevan enemmän passiivista sijoitusluonteista toimintaa kuin aktiivista liiketoimintaa. Kiinteistöliiketoiminnan rajanveto-ongelmat liittyvät etenkin vuokraustoiminnan verotuskohteluun. Yleislinjaus oikeus- ja verotuskäytännössä on ollut se, että vaikka vuokraustoiminta on ollut laajaakin, toiminnan ei ole katsottu olevan elinkeinotoimintaa. Vuokrauskohteiden suuri lukumäärä eikä toiminnan volyyymi ole siten riittänyt yksin osoittamaan, että kyseessä olisi elinkeinotoiminta. Sen sijaan, jos toiminta on ollut kiinteistösijoitus-toimintaa, johon on sisältynyt myös kiinteistöjen kehittämistä, kiinteistöliiketoiminnan on tapauskohtaisesti katsottu olevan elinkeinotoimintaa. (Ossa 2013, 51; Vänskä 2012, 276.) Kiinteistösijoitusyhtiöiden toimintaan sisältyy usein omistamisen ja vuokraamisen lisäksi myös rakentamista, rakennuttamista ja saneeraamista. Lisäksi laajamittaiseen kiinteistöjen ja

osakehuoneistojen vuokraukseen liittyy ylläpidon, kehittämisen ja jalostamisen lisäksi myös investointien rahoitusta vieraalla pääomalla. Nämä kaikki elementit viittaavat aktiiviseen toiminnan luonteeseen. (Andersson & Penttilä 2014, 42–43.)

Yleensä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden verotuksessa ei tulolähdejaolla ole suurta merkitystä, koska niillä on pääsääntöisesti vain muun toiminnan tulolähde. Tappiontasausongelma ei siis ole relevantti näiden yhtiöiden kohdalla useinkaan Myöskään tuloksenlaskennassa ei ole merkittäviä eroja kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta. (Nykänen 2014, 1.) Verotettava tulos lasketaan näille yhtiöille TVL:n yleisten periaatteiden mukaan eli TVL 116 §:n mukaisesti tulot ja menot jaksotetaan elinkeinoverolain säännöksiin nojautuen. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden sekä muiden TVL:n mukaan verotettavien yhtiöiden verotuksessa ei kuitenkaan voitane soveltaa niitä EVL:n kohtia, joissa tulon veronalaisuus on laajempi kuin TVL:ssa tai menon vähennyskelpoisuutta on rajoitettu toisin kuin TVL:ssa. (Andersson & Penttilä 2014, 39–40.) Konsernitilanteissa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden verottaminen tuloverolain mukaan tuo mukanaan sen ongelman, että konserniavustusta ei voi antaa TVL-yhtiölle tai vastaanottaa TVL-yhtiöltä (Nykänen 2014, 1).

### **3.2 Yhteisön itsenäinen kiinteistöliiketoiminta**

Kiinteistöliiketoiminnan verokohtelu etenkin vuokraustoimintaan liittyen on ollut pääsääntöisesti siis tuloverolain mukaista jo elinkeinoverolain säätämisestä lähtien. Esimerkiksi tapauksessa KHO 1975 B II 1513, jossa kiinteistöosakeyhtiö oli vuokrannut suuren kiinteistönsä, joka koostui yhdeksästä asuinhuoneistosta, myymälähuoneistosta, viidestä konttorihuoneistosta sekä konttori-, varasto- ja kirjanpainotiloista, ei yhtiön harjoittamaa vuokraustoimintaa katsottu elinkeinotoiminnaksi.

Tapauksessa KHO 1988 B 508 linjattiin, että pörssinoteeratun kiinteistösijoitusyhtiön hyvin laajamittainen kiinteistöjen ja osakehuoneistojen vuokraustoiminta ei ollut elinkeinotoimintaa ja verotettiin siten TVL:n mukaan. Perusteena oli se, että yhtiön kiinteistöjen ja osakehuoneistojen vuokraus ei ollut sellaista elinkeinotoimintaa, mitä EVL 1 §:ssä tarkoitetaan. (Andersson & Penttilä 2014, 41.) Jos vuokraustoiminnan lisäksi yhtiö olisi harjoittanut kiinteistöjen jalostustoimintaa, olisi sitä voitu verottaa elinkeinoverolain mukaan. Sen ratkaiseminen, onko kulloinkin kyseessä passiivinen sijoitustoiminta vai aktiivinen liiketoiminta, näyttäisi perustuvan yhtäältä toiminnan liikevaihtoon sekä sen jakautumiseen vuokra-, myynti- ja jalostamistuloihin ja toisaalta siihen, millainen organisaatio on luotu pyörittämään toimintaa. (Ossa 2013,



51.) Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2005 T 797 (ei-julk.) puolestaan päädyttiin siihen, että laajaa itsenäistä vuokraustoimintaa harjoittanut kiinteistösijoituspääomarahasto tuli verottaa EVL:n mukaan, koska rahaston toiminta oli osa suurempaa kokonaisuutta. Toisena perusteluna EVL:n soveltamiselle oli se, että rahaston oli tarkoitus luopua omistuksestaan tietyn ajan kuluttua. (Andersson & Penttilä 2014, 41.)

Myöhemmin oikeuskäytännössä on tullut jonkinlainen linjanmuutos, kun tapauksessa KHO 2000 T 2885 linjattiin, että pörssinoteeratun yhtiön harjoittama aktiivinen kiinteistöjen vuokraus- ja kehitystoiminta oli elinkeinotoimintaa ja tuli siten verottaa EVL:n mukaan. Perusteenä ratkaisulle oli erityisesti se, että yhtiö on voittoa tavoitteleva ja yhtiön toiminnan laatu edellyttää laajaa ja jatkuvaa vuokrakohteiden jalostustoimintaa sekä aktiivista kiinteistönhallintaa. Yhtiön toiminta perustui sen omistuksessa ja hallinnassa olevien tilojen peruskorjaamiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen muunneltaviksi erilaisille asiakkaille ja eri käyttötarkoituksiin sopiviksi. Tällainen toiminta kuvastaakin enemmän nykyaikaa, jolloin kiinteistöliiketoimintaan kuuluu usein olennaisena osana merkittäviä investointeja vuokrakohteiden kehittämistä varten sekä niiden myötä myös merkittävien taloudellisten riskien otto. (Kulovaara 2010, 384 – 385; Ossa 2013, 51.) Samantyyppinen ratkaisu oli KVL 2000/112, jossa katsottiin, että yhtiö, jonka toiminta käsitti asuntojen vuokrausta ja myyntiä, asuntojen peruskorjausta, rakennuttamista sekä kiinteistöjen isännöintiä, tuli verottaa elinkeinoverolain mukaan. Yhtiö omisti tuhansia asuntoja useassa kymmenessä kunnassa, vuokrasi ja myi niitä sellaisenaan tai kehitti niitä tarpeen mukaisiksi joko asuntoja tarvitseville tahoille tai sijoittajille. (Ossa 2013, 52.)

Merkittävätkään investoinnit tai vuokrakohteiden kehittämis- ja jalostustoiminta vuokraustoiminnan lisäksi ei kuitenkaan välttämättä riitä siihen, että yhteisön katsottaisiin harjoittavan elinkeinotoimintaa. Tapauksessa KHO 3.5.2016 t. 1873 (ei-julk.) oli kyse osakeyhtiöstä, jonka toimialana on hallita omistus- ja vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä sekä toimitiloja ja vuokrata niitä pääasiassa tutkimus- ja koulutustoimintaan sekä niitä tukevaan yritystoimintaan. Yhtiö myös peruskorjaa, kehittää ja jalostaa vuokrakohteina olevia kiinteistöjään. Yhtiön toiminta on perustunut osakeyhtiön osakkaiden hallinnassa olleiden kiinteistöjen vuokraukseen. Ratkaisussa linjattiin, että yhtiön ei voida katsoa harjoittavan elinkeinotoimintaa ilmenevissä olosuhteissa. Tärkeimpinä perusteluinä ratkaisulle olivat ne seikat, että yhtiölle ei ole kertynyt tuottoja kiinteistöjen myynneistä ja kiinteistöjen kehittäminen on kohdistunut ainoastaan vuokrattaviin kohteisiin. Ratkaisun mukaan näyttää selvältä, että kiinteistöjen kehitys ja jalostus on elinkeinotoimintaa vain, jos kiinteistöillä käydään myös kauppaa. Vuok-

raustoimintaa voidaan todennäköisemmin verottaa EVL:n mukaan, jos sen tuotot eivät muodosta pääosaa yhtiön tuotoista vaan suurin osa tuotoista tulee kaupankäynnistä. Todennäköisesti kyseisessä tapauksessa ratkaisuun vaikutti myös se, että sen taloudellisten riskien ei katsottu olevan niin suuria, mitä elinkeinotoiminnassa edellytetään olevan. Vuokralaiset olivat pääosin yhtiön osakkaita, mikä pienentää riskiä huomattavasti.

Tuorein korkeimman hallinto-oikeuden päätös kiinteistöliiketoimintaa harjoittavan yhteisön tulolähdettä koskevassa tapauksessa on vuodelta 2018. Kysymyksessä oli yhtiö, joka oli 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa tehnyt kiinteistöön kohdistuvia perusparannushankkeita, osin jalostaviakin. Yhtiöllä oli myös suunnitelma, jossa se olisi muuttanut kohteen kauppakeskukseksi ja oli myös ottanut lainaa omistusosuuden kasvattamiseksi kohdetta hallinnoivasta kiinteistöosakeyhtiöstä. Suunnitelmaa ei kuitenkaan koskaan ollut toteutettu. Yhtiö oli tehnyt perusparannuksen myös toiseen kiinteistökohteeseensa ja suunnitellut myyvänsä sen kehittämishankkeen valmistuttua. Myynti ei kuitenkaan koskaan toteutunut. Lisäksi yhtiö oli tehnyt kehittämissuunnitelman kolmanteen kiinteistökohteeseensa. Hankkeen toteuttamista ei yhtiön esittämän selvityksen mukaan kuitenkaan ollut aloitettu. Yhtiö myös tekee vuokralaismuutoksia kohteisiinsa aina vuokralaisen vaihduttua ja edelleen tekee tarvittavia muutostöitä. Yhtiötä oli verotuksessa pidetty elinkeinotoimintaa harjoittavana sen toiminnan alusta lähtien. Verohallinto oli kuitenkin vuonna 2012 tekemällään oikaisupäätöksellä verovelvollisen vahingoksi muuttanut yhtiön verovuodelta 2011 elinkeinotulolähteen tulona verotetun tulon verotettavaksi muun toiminnan tulolähteen tulona. Verovuoden 2012 verotusta toimitettaessa Verohallinto vahvisti tulon muun toiminnan verotettavaksi tuloksi, vaikka yhtiö oli ilmoittanut veroilmoituksellaan tulot elinkeinotulolähteen tulona. Yhtiö oli tehnyt oikaisuvaatimuksen yhtiön pitämisestä elinkeinotoimintaa harjoittavana yhtiönä ja verotuksen oikaisulautakunta oli hylännyt vaatimuksen. Yhtiö valitti päätöksistä hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus katsoi, että yhtiö on kohteiden osalle laatimillaan suunnitelmilla sekä tehdyillä perusparannustöillä osoittanut aktiivisuutta, suunnitelmallisuutta ja voitontavoittelutarkoitusta sekä ottanut taloudellisia riskejä. Kuitenkaan yhtiö ei ollut toteuttanut kiinteistöjalostus- ja kehittämissuunnitelmiaan, joten yhtiön liikevaihto on kyseisten verovuosien osalta koostunut merkittävältä osin pelkästään vuokratuotoista. Näin ollen yhtiö ei ole vuokraustoiminnan lisäksi aktiivisesti ja laajasti harjoittanut muuta kiinteistöihin liittyvää toimintaa, jota tukee myös se seikka, että yhtiöllä on ollut palveluksessaan keskimäärin vain yksi toimihenkilö. Hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan yhtiön ei ole näin katsottu harjoittavan elinkeinoverolain mukaista elinkeinotoimintaa. Korkein hallinto-oikeus kumosi ja poisti ve-

rovuoden 2011 osalta hallinto-oikeuden ja verotuksen oikaisulautakunnan päätökset sekä verotuksen oikaisupäätöksen, koska se oli tehty verovelvollisen vahingoksi, vaikka sille ei ollut verotusmenettelylaissa säädettyjä edellytyksiä. Verovuoden 2012 osalta päätökset kumottiin ja poistettiin myös, koska oikaisulautakunnan olisi pitänyt alun perin jättää oikaisuvaatimus tutkimatta sen vuoksi, koska oikaisuvaatimuksessa ei vaadittu verotusta muutettavaksi veron määrään vaikuttavalla tavalla. (Edilex 2018.) Tässä ratkaisussa ei KHO tosin ottanut kantaa siihen, mitä tuloverolakia olisi tosiasiallisesti pitänyt yhtiön verotuksessa soveltaa. Verohallinto sai kuitenkin verovuonna 2012 poiketa yhtiön veroilmoituksesta muuttamalla verotettavan tulon tulolähteen, koska se ei vaikuttanut verotettavan tulon määrään.

### **3.3 Kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöt osana yhteisön tai konsernin liiketoimintaa**

Kiinteistönvuokraustoiminnan verokohtelu on lähtökohtaisesti TVL:n mukainen ja vuokraustoiminnan edellytetään olevan vahvasti sidoksissa yhtiön tai konsernin muuhun liiketoimintaan, jotta se katsottaisiin elinkeinotoiminnaksi. Tämä tarkoittaa sitä, että konserniin kuulumattoman kiinteistöosakeyhtiön harjoittaessa pelkästään itsenäistä vuokraustoimintaa, verotus on TVL:n mukainen. Verotuskäytännössä kuitenkin myös yhtiön intressipiirillä on merkitystä. Jos vuokraustoimintaa harjoittava kiinteistöosakeyhtiö kuuluu konserniin ja yhtiö vuokraa tiloja konserniyhtiöiden liiketoiminnan harjoittamista varten, myös vuokraustoimintaa harjoittavaa kiinteistöosakeyhtiötä on verotettava EVL:n mukaan. (Kulovaara 2010, 384 – 385.) Esimerkiksi tapauksessa KHO 1990 B 503 oli kyse konserniin perustettavasta tytäryhtiöstä, joka omistaa toimitilarakennuksen ja vuokraa sitä samaan konserniin kuuluville yhtiöille niiden elinkeinotoiminnassa käytettäväksi, tulkittiin myös perustettavan tytäryhtiön harjoittavan elinkeinotoimintaa.

Ennakkoratkaisussa KVL 2008/24 (KHO 31.3.2009 T809, ei muutosta) päädyttiin samanlaiseen lopputulokseen. Tapauksessa oli kyseessä tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, joka vuokrasi liikekiinteistön erään konsernin emoyhtiölle konsernin elinkeinotoiminnan käyttöön. Koska kiinteistöosakeyhtiön emoyhtiö omisti vuokralaisena olevan yhtiön osakkeista n. 41 % ja emoyhtiö ja vuokralaisyhtiö toimivat samalla toimialalla, ennakkoratkaisussa linjattiin, että kiinteistöosakeyhtiön harjoittama vuokraustoiminta tuli verottaa EVL:n mukaan. Näin siis siitäkkin huolimatta, että kiinteistöosakeyhtiöllä ja vuokralaisena olevalla yhtiöllä ei ollut suoraa liiketoiminnallista yhteyttä vaan ainoastaan kiinteistöosakeyhtiön emoyhtiön kautta välillinen yhteys.

Tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt, joiden toiminta perustuu ainoastaan kiinteistön, rakennuksen tai sen osan omistamiseen ja hallintaan, eivät pääsääntöisesti ole kuuluneet EVL:n soveltamisalaan, koska ne eivät harjoita aktiivista liiketoimintaa. Tällaiset yhtiöt ovat ns. passiivisia kiinteistöyhtiöitä. Poikkeuksen muodostavat kuitenkin sellaiset kiinteistöyhtiöt, joiden tarkoitus on hallita konsernin omassa elinkeinotoiminnan käytössä olevaa kiinteistöomaisuutta. Tällaisten konserniyhtiöiden verotus on ollut vakiintuneesti EVL:n mukaista. Osakkeenomistajan verotuksessa tällaiset osakkeet katsotaan elinkeinotulolähteeseen kuuluviksi. Myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet katsotaan elinkeinotulolähteeseen kuuluviksi, jos osakkeiden perusteella hallittavista tiloista yli puolet on konserniyhtiön elinkeinotoiminnan käytössä. (Vänskä 2012, 277.)

Vänskän (2012, 277) mukaan keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden verotus EVL:n mukaisesti ei pitäisi olla edes mahdollista, koska niiden toiminnan tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen. Myöhemmin kuitenkin tapauksessa KHO 2014:36 oli kyse keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, jonka osakkeet olivat kokonaan elinkeinotoimintaa harjoittavan emoyhtiön omistuksessa. Yhtiön hallitsemia tiloja käytettiin kokonaisuudessaan sen emoyhtiön elinkeinotoiminnassa ja näin ollen yhtiöllä oli liiketoiminnallinen yhteys. Ratkaisussa linjattiin, että keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä tuli verottaa EVL:n mukaan. Penttilän (2014, 4-5) mukaan ratkaisussa KHO 2014:36 on nähtävissä samanlaista intressipiirijattelun mukaista arviointia kuin tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla. Sovellettavaa tuloverolakia arvioitaessa pitäisikin painottaa yhtiön toiminnan luonteen sekä juridisen muodon sijaan yhtiön liittymistä laajempaan kokonaisuuteen ja ottaa huomioon myös yhtiön omistajien toiminnan luonne. Liiketoiminnallinen yhteys on kuitenkin jokseenkin tulkinnanvarainen käsite. Nykänen (2014, 3) on oikeustapauskommentissaan pohtinut, että ratkaisun perusteella jää epäselväksi, kuinka suuri osa keskinäisen kiinteistöyhtiön tiloista täytyy olla emoyhtiön elinkeinotoiminnan käytössä. Kyseenalaista on myös se, että katkeako yhteys, jos emoyhtiö ei enää omassa liiketoiminnassaan käytä tiloja lainkaan tai käyttää vain osaa tiloista elinkeinotoiminnassa tai vuokraa osan ulkopuolelle. Emoyhtiö voi myös käyttää itse tiloja, mutta myydä osakkeet. Ratkaisu ei myöskään ole välttämättä samanlainen, jos on kyse asunto-osakeyhtiöstä. Tällaisiin tilanteisiin tarvitaan siis jatkossakin oikeuskäytäntöä linjaamaan.

Elinkeinoverolain 53 §:n mukaan ne kiinteistöt, joita käytetään yksinomaan tai pääasiassa elinkeinotoiminnan edistämiseen joko välittömästi tai välillisesti, katsotaan kuuluvan yrityksen elinkeinotoimintaan ja verotetaan näin ollen elinkeinotoiminnan tulolähteessä. Käytännössä pääasiallinen käyttö tarkoittaa sitä, että kiinteistöstä yli puolet täytyy olla elinkeinotoi-

minnan käytössä ja yksinomainen käyttö sitä, että osakaan siitä ei ole edes tilapäisesti muussa käytössä. Elinkeinotoimintaa edistävää toimintaa on elinkeinoverolain mukaan esimerkiksi kiinteistön käyttäminen tehdas-, työpaja-, liike- tai hallintotarkoituksessa tai sen käyttäminen henkilökunnan asunto- ja sosiaalitarkoituksessa. Elinkeinotoimintaan katsotaan kuuluvaksi siis sekä tuotannollisessa toiminnassa käytettävä kiinteistöt että henkilökunnan asuinrakennukset ja kesämökit, kerhorakennukset ja yrityksen edustuskiinteistöt. (Andersson & Penttilä 2014, 43-44; Myrsky & Malmgren 2014, 87–88.)

Jos samaan aikaan elinkeinotulolähteeseen kuuluvasta kiinteistöstä osa on vuokrattuna, myös vuokratuotot katsotaan elinkeinotoiminnan veronalaisiksi tuloiksi. Jos taas kiinteistöstä yli 50 prosenttia on vuokrattuna ulkopuoliselle, ei sen katsota kuuluvan elinkeinotoimintaan ja vuokratuotot verotetaan tällöin henkilökohtaisessa tulolähteessä. (Vänskä 2012, 276.) Kuitenkin, jos ulkopuoliselle vuokraus on lyhytaikaista tai tilapäistä, minkä jälkeen on tarkoitus ottaa kiinteistö elinkeinotoiminnan käyttöön, voidaan tällaista kiinteistöä pitää elinkeinotulolähteeseen kuuluvana. Samoin katsotaan, jos tilapäinen vuokraus alentaa oman käytön osuuden alle puoleen tänä aikana. (Andersson & Penttilä 2014, 44.) Jos kiinteistön käyttö elinkeinotoiminnassa pienenee pysyvästi alittaen 50 prosentin käyttösuhteen, kiinteistö yleensä siirtyy muun toiminnan tulolähteeseen (Myrsky & Malmgren 2014, 88).

Se, että aiemmin elinkeinotoiminnan käytössä ollut kiinteistö vuokrataan ulkopuoliselle liiketoimintaan liittymättömään tarkoitukseen, ei aina vaikuta kiinteistön käyttöomaisuusluonteeseen. Tapauksessa KHO 1991 B 510 kiinteistö oli vuokrattuna ulkopuoliselle yli seitsemän vuotta, mutta kiinteistön myyntitilanteessa myyntivoitto verotettiin elinkeinolähteen tulona eli kiinteistön status säilytti liikeomaisuusluonteensa. Näin siis siitä huolimatta, että juoksevat vuokratulot verotettiin TVL:n mukaan. (Penttilä 2010, 504.) Aina näin ei kuitenkaan ole. Tapauksessa KHO 1991 B 518 kiinteistön vuokraus ulkopuoliselle oli kestänyt kuusi vuotta. Sekä vuokratulot että luovutustilanteessa saatu myyntivoitto verotettiin TVL:n mukaan. (Kulovaara 2009, 17; Mattila 2009, 133.) Tilanne, jossa vuokratuottojen verotus tapahtuu TVL:n mukaan, vaikka itse kiinteistö kuuluu elinkeinotulolähteeseen, on herättänyt ihmetystä. Andersson (1998, 129) katsoo, että tällaiset vuokratuotot pitäisi verottaa EVL:n mukaan jo senkin vuoksi, että EVL 5 §:n 4 selkeästi säädetään, että veronalaisia elinkeinotuloja ovat liikkeen tai ammatin taikka siihen kuuluvan omaisuuden, oikeuden tai etuuden vuokraamisesta saadut korvaukset. Kiinteistöjen vuokratuottojen ja luovutusvoittojen verotus milloin TVL:n mukaan ja milloin EVL:n mukaan vaikuttaakin olevan erittäin tapauskohtaista. Oikeuskäytäntö ei siis ole kovin johdonmukainen. Se, että kiinteistö on alun perin hankittu elinkeinotoi-

minnan käyttöön ja olosuhteiden muutoksen seurauksena on siirtynyt muun toiminnan tulolähteeseen, ei se kaikissa tilanteissa enää palaa elinkeinotulolähteeseen luovutustilanteessa. (Penttilä 2010, 505.) Myrskyn (2010, 906) mukaan jonkinäköisenä aikarajana kiinteistöjen osalta voidaan pitää 10 vuotta.

### **3.4 Kokonaan tai osittain verovapaiden yhteisöjen harjoittama kiinteistöliiketoiminta**

Tuloverolain 23 §:n mukaan yleishyödyllinen yhteisö on verovelvollinen saamastaan elinkeinotulosta ja lisäksi se on verovelvollinen kunnalle muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai sen osan tuottamasta tulosta. Yleishyödyllinen yhteisö voi halutessaan siirtää liiketoimintansa omistamalleen osakeyhtiölle liiketoimintasiirrolla tai muulla tavoin. Oikeuskäytännössä on linjattu, että vaikka yleishyödyllisen yhteisön omistukseen jääneet kiinteistöt ovat sen omistaman osakeyhtiön elinkeinotoiminnan käytössä, ei kiinteistöjen vuokraamisesta saatuja tuottoja tällöinkään pidetä yleishyödyllisen yhteisön elinkeinotulona. (Andersson & Penttilä 2014, 37–38.)

Tuloverolain 21 §:n mukaan valtio ja sen laitokset suorittavat veroa kunnalle 124 §:n 3 momentissa tarkoitetun tuloveroprosentin mukaan niistä tuloista, joita se saa maatilojensa ja niihin verrattavista muista kiinteistöistä sekä sellaisista kiinteistöistä, joita ei käytetä yleisiin tarkoituksiin. Kunnat ovat verovelvollisia saamastaan elinkeinotulosta sekä muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytössä olevien kiinteistöjen tuottamasta tulosta. Ne eivät kuitenkaan ole verovelvollisia omalla alueellaan harjoittaman elinkeinotoiminnan tuottamasta tulosta eikä omalla alueellaan sijaitsevan kiinteistön tuottamasta tulosta. Myös yliopistot ja ammattikorkeakoulut ovat verovelvollisia kunnalle saamastaan elinkeinotulosta sekä muuhun kuin yleiseen tarkoitukseen käytössä olevien kiinteistöjen tuottamasta tulosta.

### **3.5 Kiinteistöliiketoiminnan verokohtelu eräissä muissa valtioissa**

Muissa valtioissa ei ole samanlaista tulolähdejakoja kuin Suomessa ja pääsääntöisesti yhteisön kaikki tulot katsotaan liiketuloksi. Luovutusvoittoja ja -tappioita koskevat rajoitussäännökset ovat kuitenkin yleisiä. (Arvela ym. 2013, 47.)

Ruotsissa yhteisöjen toiminta verotetaan elinkeinotoimintana, vaikka elinkeinotoiminnan yleiset kriteerit eivät täytyisikään. Ruotsin tuloverolain mukaan kiinteistöt jaetaan yksityisiin

kiinteistöihin, joita ovat asuinkiinteistöt sekä elinkeinotoimintaan kuuluviin kiinteistöihin, joita ovat kaikki muut kiinteistöt. Asuinkiinteistö on määritelty siten, että kiinteistöstä yli puolet on omistajan tai lähipiiriinsä kuuluvan vakituksena kotina tai vapaa-ajan asuntona. Koska yhtiöillä ei tämä asumisedellytys voi täyttyä, yhteisöjen omistamat kiinteistöt ovat aina elinkeinotoimintaan kuuluvia ja niiden verotus on elinkeinotuloverolain (*inkomstslaget näringsverksamhet*) mukaista. Elinkeinotoiminnassa tuloverotuksessa on lähtökohtana kiinteistöstä aiheutuneet kulut ja tuotot. Ruotsissa kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen verokohtelu ei ole ollenkaan monimutkaista, koska elinkeinotoimintaan kuuluvien kiinteistöjen ja huoneistojen omistaminen sekä vuokraaminen on aina yhteisön elinkeinotoimintaa. Verotuksen kannalta ei siis ole väliä, onko toiminta aktiivista tai laajaa, eikä erityisiä rajanveto-ongelmia siten ole. (Kulovaara 2011, 89.)

Kiinteistöjen, jotka ovat yhteisön oman toiminnan tai samaan intressipiiriin kuuluvan yhteisön tuotanto- tai toimistokäytössä, luovutustappiot ovat rajoituksetta vähennyskelpoisia yhteisön kaikista tuloista (HE 257/2018 vp, 14). Sen sijaan muiden kiinteistöjen luovutustappiot ovat Ruotsissa rajoitetusti vähennyskelpoisia ja tappiot saadaan vähentää vain kiinteistöjen luovutusvoitoista ilman aikarajoitusta (Kulovaara 2011, 97). Läheisesti yhtiön elinkeinotoimintaan kuuluvien käyttöomaisuusosakkeiden luovutusvoitot ovat verovapaata tuloa ja luovutustappiot vähennyskelvottomia menoja. Tällaisia osakkeita ovat kaikki noteeraamattomat osakkeet sekä pörssiyhtiöiden osakkeet, jos ne kattavat vähintään kymmenen prosentin ääniosuuden edellyttäen, että osakkeet on omistettu vähintään yhden vuoden ajan ennen luovutusta. (Kulovaara 2011, 86–87.) Käyttöomaisuusosakkeiden luovutustappiot voidaan vähentää silloin, kun vastaava luovutusvoitto olisi ollut veronalaista tuloa. Tällaiset luovutustappiot ovat vähennettävissä vain vastaavista luovutusvoitoista. (HE 257/2018 vp, 14.) Ruotsissa kiinteistöyhtiöiden osakkeita ei ole rajattu pois käyttöomaisuusosakkeiden verovapaasta luovutuksesta.

Norjassa kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen verokohtelu on yksinkertaista eikä vuokraustoimintaan liity rajanveto-ongelmia. Vuokraustoiminta katsotaan elinkeinotoiminnaksi eikä vuokratuloja erotella muista tuloista. Norjassa yhteisön kaikki tulot toiminnasta riippumatta lasketaan verotuksessa yhteen. (Kulovaara 2011, 90–91.) Kiinteistönluovutuksista syntyvien voittojen tai tappioiden verotukseen ei liity mitään erityisiä säännöksiä, vaan niitä kohdellaan samoin kuin muutakin omaisuutta. Osakkeiden luovutusvoitot ovat Norjassa muuten verovapaata, mutta kolme prosenttia luovutusvoitoista on säädetty yhtiölle veronalaiseksi tuloksi. Luovutustappiot ovat vastaavasti vähennyskelvottomia. (Kulovaara 2011, 87–88.)

Koska Ruotsin tai Norjan vero-oikeudellisessa keskustelussa ei käsitellä kiinteistöliiketoimintaa erityisesti, voidaan mieltää, että näissä maissa siihen ei liity ongelmia. Tuloverotus on kiinteistöliiketoiminnan kannalta selkeää näissä maissa. (Kulovaara 2011, 91.)

Isossa-Britanniassa yhteisöillä on eri tulolähteitä, joiden tulojen yhteismäärästä verotettava tulo muodostuu. Kiinteistöliiketoiminnan tulo muodostaa oman tulolähteen. Eri tulolähteiden verotettava tulo lasketaan omilla säännöksillä, minkä jälkeen tulot yhdistetään. Tulolähdetapioiden vähentämiseen sisältyy rajoituksia, ja lisäksi luovutustappiot saadaan vähentää vain luovutusvoitoista. Saksassa yhteisön kaikki tulot ovat pääsääntöisesti elinkeinotuloa ja myös luovutusvoitot verotetaan, kuten varsinaisesta toiminnasta saadut tulot. (HE 257/2018 vp, 15.)



## 4 TULOLÄHDEJAON POISTAMINEN JA SEN VAIKUTUKSET

### 4.1 Tulolähdejaon poisto yhteisöiltä

#### 4.1.1 Taustaa

Tulolähdejaon poisto on 2000-luvulla ollut esillä useissa työryhmissä, joissa verotuksen uudistamista on pohdittu. Vuonna 2002 valtiovarainministeriön asettama tuloverotuksen kehittämisryhmä julkaisi muistion, jonka mukaan esimerkiksi kiinteistöjen vuokraustoimintaa harjoittavien yhteisöjen TVL:n mukaisessa verotuksessa on liittynyt epäselvyyksiä mm. EVL:n jaksottamissääntöjen sovellettavuuteen sekä tuloksi kirjatun, mutta maksamatta jääneen vuokrasaatavan vähennyskelpoisuuteen. Työryhmä päätyi ehdottamaan, että elinkeinoverolakia sovellettaisiin yhteisöjen kohdalla myös muuhun kuin elinkeinotoiminnan verotukseen, mutta liiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen luovutustappioiden vähennyskelpoisuus olisi kuitenkin rajoitettu tuloverolaissa säädetyllä tavalla. Työryhmän mukaan ehdotuksen toteuttaminen olisi kuitenkin edellyttänyt jatkokäsittelyä sen selvittämiseksi, toteutuisiko tavoitteena oleva yhteisöjen verotuksen selkeyttäminen ehdotetulla tavalla vai vaihtoehtoisesti tavalla, jossa elinkeinotoiminnan käsitettä täsmennettäisiin mm. sisällyttämällä siihen ansiotarkoituksessa tapahtuva kiinteistöjen vuokraustoiminta. (Arvela ym. 2002, 137–138.)

Lisäksi vuonna 2013 elinkeinoverotuksen asiantuntijaryhmä laatiessaan selvitystä elinkeinoverotuksen uudistamisesta selvitti myös tulolähdejaon poistamisen mahdollisuuksia erityisesti osakeyhtiön näkökulmasta. Muistiossaan työryhmä esitti tulolähdejaon aiheuttamien ongelmien poistamiseksi elinkeinoverolain soveltamisalan laajentamista kaikkeen osakeyhtiön harjoittamaan tulonhankkimistoimintaan. Soveltamisalan laajentaminen voitaisiin muistion mukaan toteuttaa usealla eri tavalla. Esimerkkeinä työryhmä mainitsi elinkeinotoiminnan käsitteen laajentamisen ja elinkeinoverolain soveltamisalan laajentamisen niin, että osakeyhtiön kaikki tulonhankkimistoiminta verotettaisiin elinkeinoverolain mukaisesti. Myös tämä työryhmä katsoi, että tulolähdejaon poiston toteuttamistapaa tulisi pohtia jatkovalmisteluissa. (Arvela ym. 2013, 51.)

Tulolähdejako on koettu ongelmalliseksi eräillä toimialoilla, joista yksi on kiinteistöliiketoiminta. Hallituksen esityksen valmisteluissa on ollut mukana tulolähdejaon aiheuttamien ongelmien poistamiseksi sellainen toteuttamisvaihtoehto, jossa elinkeinotoiminnan käsitettä olisi laajennettu käsittämään kiinteistöliiketoiminta, jolla tässä yhteydessä tarkoitettiin kiinteistöjen laajaa vuokraustoimintaa. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kiinteistöjen vuokrausta

verotetaan pääsääntöisesti tuloverolain mukaan, vaikka laajaan vuokraustoimintaan sisältyy nykypäivänä yhä enemmän liiketoiminnalle ominaisia piirteitä. Joissakin tapauksissa olisi siis perusteltua, että toimintaa verotettaisiin elinkeinoverolain mukaan. Valmistelun yhteydessä pohdittiin aiemmin myös sitä, että elinkeinotoiminnan käsitteen laajentaminen olisi koskenut yhteisöjen harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan. Ongelmana tässä vaihtoehdossa on se, että samaan asemaan olisi saatettu kaikki yhteisöt mukaan lukien osittain verovapaat yhteisöt sekä yleishyödylliset yhteisöt, joiden kiinteistön tuottamat tulot eivät nykyainsäädännön mukaan ole aina veronalaisia. Myös kiinteistöliiketoiminnan käsite olisi itsessään tuottanut tulkintaongelmia. Vuokraustoiminnan tulkitseminen elinkeinotoiminnaksi olisi kuitenkin tehtävä aina kokonaisarviointin perusteella, koska tilanteet, joissa riittävän laaja ja aktiivinen vuokraustoiminta täyttäisi elinkeinotoiminnan kriteerit, ei olisi ollenkaan yksiselitteistä. Käsitteen määrittely olisi näin ollen vaikeaa ja synnyttäisi uusia tulkintaongelmia. Hallituksen esityksen luonnoksen lausuntokierroksen jälkeen elinkeinotoiminnan käsitteen muuttamisesta luovuttiin. (HE 257/2018 vp, 20.)

#### *4.1.2 Vaikutukset tuloverolakien soveltamiseen*

Hallituksen esityksen vaihtoehto tulolähdejaon poistamiseksi yhteisöiltä perustuu siihen, että elinkeinoverolakia sovelletaan yhteisöjen kaikkeen toimintaan maataloutta lukuun ottamatta. Tämä tarkoittaa sitä, että yhteisön toimintaa verotetaan elinkeinoverolain mukaan myös siltä osin, kun toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä. Siten tulolähdejaosta johtuvat tulkintaongelmat ainakin vähenevät yhteisöjen tuloverotuksessa. Lisäksi tappiot voidaan vähentää voitoista riippumatta siitä, mistä toiminnasta ne aiheutuvat. Esityksessä kuitenkin painotetaan sitä, että kun muualla lainsäädännössä viitataan elinkeinotoimintaan, sillä tarkoitetaan edelleen liike- ja ammattitoimintaa EVL 1 §:n 1 momentin mukaisesti. Lakimuutokset vaikuttavat käytännössä osakeyhtiöihin, osuuskuntiin, säästöpankkeihin ja keskinäisiin vakuutusyhtiöihin, niin kotimaisiin kuin ulkomaisiinkin. (HE 257/2018 vp, 20, 34.) Tulolähdejaon poisto vaikuttaa siis tulolähdesidonnaiseen tappiontasaukseen sen menettäessä merkityksensä yhteisöjen verotuksessa. Yksinkertaistaen, verovuodesta 2020 lähtien yhteisön kaikki elinkeinotoiminnan ja muun toiminnan tulot lasketaan yhteen ja kaikki näiden toimintojen menot vähennetään tuloista. (Edilex 2019.) EVL 2 §:ään lisätään toinen momentti, jonka mukaan EVL 1 §:n 2 momentin mukaisen yhteisön harjoittama elinkeinotoiminta ja muu toiminta muodostaa yhden elinkeinotoiminnan tulolähteen. Kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta

tällä on merkitystä niissä tapauksissa, joissa yhteisö harjoittaa osaksi TVL:ssa verotettua kiinteistöliiketoimintaa ja osaksi muuta, elinkeinotoiminnaksi katsottua toimintaa. Näillä yhteisöillä tulolähdetappioiden vähentämisoikeus laajenee.

Siirtymävaiheessa eli verovuonna 2020 ennen verovuotta 2020 vahvistetut käyttämättömät muun toiminnan tulolähteen tappiot siirtyvät vähennettäviksi elinkeinotoiminnan tulolähteessä. Tällaiset vähentämättömät tappiot vähennetään elinkeinotoiminnan tulolähteessä siinä laajuudessa kuin ne olisi voitu vähentää muun toiminnan tulolähteessä. Tuloverolain 120 §:ään lisätään kolmas momentti: ”Muun toiminnan tappio vähennetään sellaisen yhteisön verotuksessa, johon sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 1 §:n 2 momenttia, elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloista. (15.3.2019/309)”. Tappiot vähennetään elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloista niiden syntymisjärjestyksessä sitä mukaa kuin tuloa syntyy tappiovuotta seuraavan kymmenen vuoden aikana. Tappioiden katsotaan syntyneen tulonhankkimistoiminnassa. (HE 257/2018 vp, 26, 39; Verohallinto 2019, 18.)

Huomioitavaa on, että edellä mainittua TVL 120 §:n 3 momentin säädös koskee vain ennen verovuotta 2020 vahvistettuja muun toiminnan tulolähteen tappioita. Näin ollen, jos yhteisömuodon perusteella elinkeinoverolakia sovelletaan verovelvolliseen vasta verovuonna 2021 tai myöhemmin, sille ennen tätä vahvistettuja muun toiminnan tulolähteen tappioita ei enää voida vähentää elinkeinotulolähteen tuloista vaan ne jäävät lopullisesti vähentämättä. Jos puolestaan verovelvollinen kuuluu tulolähdejaon poistamisen piiriin, mutta myöhemmin yhteisömuodon tai yleishyödyllisyysaseman muutoksen vuoksi palaa tuloverolain soveltamisen piiriin, ei verovelvolliselle vahvistettuja elinkeinotulolähteen tappioita voida vähentää muun toiminnan tulolähteen tuloista, vaikka tappiot olisivat syntyneet samasta toiminnasta. Näin menetellään, koska tällaisesta ei ole olemassa säännöksiä. (Verohallinto 2019, 19–21.)

Elinkeinoverolakia sovelletaan EVL 1 § 2 momentin mukaisesti myös silloin, kun yhteisö ei harjoita pykälän 1 momentissa tarkoitettua elinkeinotoimintaa. Uusi EVL 1 § 2 momentti on seuraava: ”Muun yhteisön kuin julkisyhteisön tai muun tuloverolain 21, 21 a ja 21 b §:ssä tarkoitettuna osittain verovapaana yhteisön, ulkomaisen kuolinpesän, tuloverolain 22 §:ssä tarkoitettuna yleishyödyllisen yhteisön sekä asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettuna asunto-osakeyhtiön, 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuna keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön sekä sellaisen osuuskunnan, joka on verrattavissa asunto-osakeyhtiöön, harjoittaman muun toiminnan kuin maatalouden tulosta laskettaessa sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään elinkeinotoiminnasta. (15.3.2019/308)”.

Elinkeinoverolakia sovelletaan siten verovuodesta 2020 lähtien yhteisömuodon mukaan osakeyhtiöön, osuuskuntaan, säästöpankkiin, keskinäiseen vakuutusyhtiöön, lainajyvästöön, aatteelliseen tai taloudelliseen yhdistykseen, säätiöön ja laitokseen sekä muihin tällaisiin oikeushenkilöön tai erityiseen tarkoitukseen varattuun varallisuuskokonaisuuteen, jos ne eivät ole TVL 22 §:n mukaisia yleishyödyllisiä yhteisöjä. Lisäksi elinkeinoverolakia sovelletaan sijoitusrahastoon, jos se ei ole TVL 20 a §:n nojalla verovapaa. (Verohallinto 2019, 4.)

Yhteisön elinkeinotoiminnan tulolähde muodostuu verovuodesta 2020 lähtien kaikesta siitä toiminnasta, johon sovelletaan elinkeinoverolakia, jos yhteisöön sovelletaan yhteisömuodon perusteella elinkeinoverolakia riippumatta siitä, onko yhteisön harjoittama toiminta varsinaista elinkeinotoimintaa vai ei. Näin ollen esimerkiksi ulkopuolisiin suuntautuva kiinteistöjen ja osakehuoneistojen vuokraustoiminta on lain mukaan edelleen muuta kuin elinkeinotoimintaa, vaikka sitä verotetaankin elinkeinoverolain mukaan. Jos yhteisöllä ei ole enää muun toiminnan tulolähdettä, myös yhteisön osuus yhtymän muun toiminnan tuloon verotetaan yhteisön elinkeinotoiminnan tulona. (Verohallinto 2019, 4.)

Kuitenkin ne yhteisöt, jotka varsinaisen toiminnan ohessa harjoittavat elinkeinotoimintaa ja joilla elinkeinotoiminta muodostaa vain pienen osuuden koko toiminnasta, jäävät tulolähdejaon poiston ulkopuolelle. Näin ollen niitä tullaan verottamaan samalla tavalla kuin aiemman lainsäädännön mukaan elinkeinoverolain mukaisesti vain siltä osin, kuin ne harjoittavat elinkeinotoimintaa. Tällaisia yhteisöjä ovat julkisyhteisöt ja muut tuloverolain 21, 21 a ja 21 b §:ssä tarkoitettut osittain verovapaat yhteisöt sekä TVL 22 §:ssä tarkoitettut yleishyödylliset yhteisöt. Myös TVL 3 §:n 6 kohdan mukaiset ulkomaiset kuolinpesät, asunto-osakeyhtiölain (AsOyL 22.12.2009/1599) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettut asunto-osakeyhtiöt ja osuuskunnat sekä AsOyL 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat sellaisia yhteisöjä, joiden verotuksessa tullaan soveltamaan elinkeinoverolakia vain niiden harjoittamaan elinkeinotoimintaan eli niihin ei yhteisömuodon perusteella sovelleta elinkeinoverolakia. Tällaisilla yhteisöillä tulee siis säilymään muun toiminnan tulolähde. (HE 257/2018 vp, 21, 34.) Edellä mainittujen yhteisöjen jättäminen tulolähdejaon poistamisen ulkopuolelle on ymmärrettävää, koska ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa elinkeinoverolakia näiden yhteisöjen kaikkeen toimintaan, jos niiden varsinainen toiminta eli ole elinkeinotai muuta tulonhankkimistoimintaa. Elinkeinotoiminta muodostaa useimmiten vain pienen osan koko toiminnasta tai sitä ei ole ollenkaan. (Penttilä 2019, 136.)

Verohallinnon (2019, 7) ohjeen mukaan elinkeinoverolakia sovelletaan muihin kuin EVL 1 §:n 2 momentissa lueteltujen yhteisöjen verotukseen niiden yhteisömuodon perusteella. Esimerkiksi yhdistyksiin ja säätiöihin, jotka eivät ole yleishyödyllisiä, sovelletaan elinkeinoverolakia. Lisäksi niin sanotut tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt sekä AsOyL 28 luvun 3 §:ssä tarkoitettut osakeyhtiöt tulevat olemaan elinkeinoverolain soveltamisen piirissä.

## **4.2 Elinkeinotulolähteen uusi omaisuuslaji: muu omaisuus**

### *4.2.1 Taustaa*

Elinkeinoverolain jaksottamissäännöksiä on sovellettu myös TVL:n mukaisesti verotettavien yhteisöjen verotuksessa TVL 114 §:ssä tarkoitettujen hankintamenojen osalta. Näitä hankintoja ovat mm. verovelvollisen tulonhankkimisessa käytetyt rakennukset sekä koneet ja kalusto, joiden hankintamenot vähennetään vuotuisina poistoina EVL:n säännöksiä noudattaen soveltuvin osin. Elinkeinotoiminnan omaisuus luokitellaan verotuksessa rahoitus-, vaihto-, sijoitus- ja käyttöomaisuuteen. Omaisuuslaji riippuu siitä, mihin tarkoitukseen hyödyke on hankittu. Hyödykkeiden hankintamenot jaksotetaan eri tavalla riippuen sen omaisuuslajiluokasta. Tässä tutkielmassa kiinnitetään huomiota erityisesti käyttöomaisuuteen, koska sillä on kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta eniten merkitystä. Pääsääntönä on, että käyttöomaisuushyödykkeiden luovutus on veronalaista, mutta siihen kuuluvien osakkeiden osalta luovutushintojen veronalaisuutta ja hankintamenojen vähennyskelpoisuutta on rajoitettu, kuten luvussa 2.4 on edellä tuotu esille.

Elinkeinoverotuksen asiantuntijatyöryhmä toi muistiossaan esille, että elinkeinoverolain soveltamisalaa laajennettaessa myös muusta tulonhankkimistoiminnasta aiheutuvat tulot ja menot tulisi verottaa samalla tavalla kuin elinkeinotoiminnasta aiheutuneet tulot ja menot. Lisäksi kaikki tulonhankkimistoiminnassa olevat varat tulisi sijoittaa elinkeinoverolain omaisuuslajeihin. Näiden omaisuuslajien ulkopuolelle siten jäisivät sellaiset varat, joita ei omisteta tulonhankkimistarkoituksessa. Työryhmän mukaan elinkeinotulolähteen sisälle voitaisiin luoda uusi omaisuuslaji muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden tilalle, jos tulolähdejako poistettaisiin. Uusi omaisuuslaji sisältäisi niitä muun toiminnan tulolähteen eriä, joita käytetään tulonhankkimistoiminnassa. Nämä omaisuuserät katsottaisiin sijoitusluonteisiksi varoiksi ja niistä saadut luovutusvoitot olisivat veronalaista tuloa ja luovutustappiot rajoitettusti vähennyskelpoisia, kuten TVL:ssa säädetään. Koska uusi omaisuuslaji olisi erityisasemassa

muihin omaisuuslajeihin nähden, eri omaisuuslajien tunnusmerkkejä olisi täsmennettävä. Edelleen pitäisi arvioida mm. veronalaisten käyttöomaisuusosakeluovutusten verokohtelua. Työryhmän mukaan elinkeinoverolakia tulisi kehittää mm. kiinteistöomistuksen osalta ja se esittikin yhtenä vaihtoehtona, että kiinteistöjä voisi käsitellä kokonaan omaisuuslajijaottelun ulkopuolella. Luovutusvoitot kiinteistöistä olisivat elinkeinotoiminnan tuloa, mutta luovutustappiot eivät olisi vähennyskelpoista menoa muusta elinkeinotulosta, joten luovutustappioita käsiteltäisiin tuloverolain mukaisesti. (Arvela ym. 2013, 52–53.)

Hallituksen esityksen mukaan uusi omaisuuslaji on luotava, koska yhteisöllä voi olla sellaisia omaisuuseriä, jotka eivät luonteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan kuulu mihinkään elinkeinoverolain nykyiseen omaisuuslajiin. Omaisuuslajien määrittelyä ei kuitenkaan voida muuttaa, koska muutokset vaikuttaisivat myös muiden elinkeinotoiminnan harjoittajien kuin pelkästään yhteisöjen verotukseen. Tämän lisäksi eri yhtiömuotoja varten ei voida määrittellä omaisuuslajeja eri tavoin, koska tämä johtaisi eriarvoiseen verotukseen yhtiömuotojen välillä. Toinen syy uuden omaisuuslajin luomiseen on se, että sillä estetään perusteettomia etuja. Jos tätä uutta omaisuuslajia ei luotaisi, yhteisön erilaiset osakesijoitukset olisi katsottava käyttöomaisuuteen kuuluvaksi myös tapauksissa, joissa ne eivät liity yhteisön liiketoimintaan. Tällöin myös esimerkiksi sijoitusluonteiset osakeomistukset tai perheen tai suvun omistamien holdingyhtiöiden osakeomistukset olisivat tulleet perusteettomasti verovapaiden käyttöomaisuusosakeluovutusten piiriin. (HE 257/2018 vp, 22–23.)

Myös Penttilän (2019, 137) mukaan ilman uutta omaisuuslajia suuri osa yhteisöjen muun tulolähteen omaisuudesta olisi tullut katsoa käyttöomaisuudeksi. Koska käyttöomaisuutta ovat elinkeinoverolain mukaan pysyvästi elinkeinotoiminnan käytössä olevat hyödykkeet, käyttöomaisuuskäsitteestä olisi tullut erittäin laava yhteisöjen verotuksessa verrattuna muiden verovelvollisten verotukseen. Tällainen ratkaisu olisi siis johtanut käytännössä siihen, että käyttöomaisuusosakkeiden verovapaa luovutus olisi laajentunut sellaisiin osakkeisiin, jotka eivät varsinaisesti ole käyttöomaisuutta eivätkä siten palvele elinkeinotoimintaa. Koska käyttöomaisuusosakkeiden verovapaaseen luovutukseen liittyy jo nykyisellään oikeudellista epävarmuutta, edellä mainittu ratkaisu olisi vain lisännyt tulkinta- ja soveltamisongelmia.

#### 4.2.2 *Vaikutukset tuloverotukseen*

Muu omaisuus tulee hallituksen esityksen mukaisesti elinkeinotulolähteen sisälle niillä yhteisöillä, joita ei enää jatkossa yhtiömuodon perusteella veroteta tuloverolain mukaan. Elinkeinoverolakiin tulee uusi 12 a §: ”Muuta omaisuutta ovat 1 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhteisön toimintaan kuuluvat varat, joita ei ole luettava elinkeinotoiminnan rahoitus-, vaihto-, sijoitus- tai käyttöomaisuuteen. (15.3.2019/308). ”Sen sijaan yhteisöillä, joihin jatkossakin sovelletaan tuloverolakia, ei tule olemaan muuta omaisuutta, vaan omaisuus kuuluu edelleen muun toiminnan tulolähteeseen. Näitä yhteisöjä ovat mm. yleishyödylliset yhteisöt, julkisyhteisöt sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. (HE 257/2018, 24.)

Yhteisön muu omaisuus tulee sisältämään tyypillisesti sellaisia hyödykkeitä, jotka eivät palvele yhteisön harjoittamaa elinkeinotoimintaa eli käytännössä ennen verovuotta 2020 muun toiminnan tulolähteeseen sisältyneet hyödykkeet. Näitä ovat esimerkiksi sijoitustarkoituksessa hankitut kiinteistöt ja osakehuoneistot, joita on vuokrattu ulkopuolisille sekä metsäkiinteistöt, jotka eivät palvele yhteisön harjoittamaa elinkeinotoimintaa tai maataloutta. Muuta omaisuutta tulee myös olemaan sellaiset hyödykkeet, joita ei käytetä lainkaan yhteisön tulonhankkimistoiminnassa, esimerkiksi osakkaan yksityiskäytössä oleva omaisuus, TVL 53 a §:ssä tarkoitetut osakaslainat sekä osakkaan harrastustoimintaa palveleva omaisuus. (HE 257/2018 vp, 23; Verohallinto 2019, 10.) Kuitenkin, jos yhteisön omistamat ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet on aiemminkin katsottu palvelevan elinkeinotoimintaa eli niillä on esimerkiksi liittymäkohta vuokranantajayhtiön elinkeinotoimintaan, tulee tällaiset kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet jatkossa katsoa käyttöomaisuudeksi eikä muuksi omaisuudeksi. Lisäksi, jos muuhun omaisuuteen luettu omaisuus myöhemmin muuttuu käyttötarkoitukseltaan niin, että sitä aletaan käyttää elinkeinotoiminnassa, tehdään EVL 51 §:ssä tarkoitettu omaisuuslajisiirto. (Penttilä 2019, 138.)

Jos osa muun toiminnan tulolähteen omaisuudesta määritellään siirtymävaiheessa kuitenkin käyttötarkoitukseltaan olevan paremminkin vaihto- tai käyttöomaisuutta, katsotaan se kuitenkin jatkossa sellaiseksi eikä muuksi omaisuudeksi. Toisaalta omaisuuslajilla ei tule olemaan ratkaisevaa merkitystä, koska kiinteistön aiheuttamat menot sekä luovutustappiot tulevat olemaan vähennyskelpoisia yhteisön kaikista tuloista myös silloin, kun kiinteistö kuuluu muuhun omaisuuteen. (HE 257/2018 vp, 23.) Omaisuuslaji ratkaistaan hyödykkeen pääasiallisen käyttötarkoituksen perusteella jatkossakin. Luovutustilanteissa sovelletaan säännöksiä sen mukaan, mikä on luovutushetken käyttötarkoitus ja olosuhteet. Lisäksi voidaan huomioida aiem-

pi käyttötarkoitus ja aiemmin vallinneet olosuhteet, kuten edellä luvussa 2.4 kerrotussa ratkaisussa KHO 2010:50. Samanlaisia ratkaisuperiaatteita voidaan soveltaa myös silloin, kun ratkaistaan hyödykkeen tulonhankkimistoimintaan liittymistä. (Verohallinto 2019, 11.)

Jatkossa yhteisön kaikki toiminta verotetaan elinkeinoverolain mukaan, joten yhteisön kiinteistöliiketoiminnan harjoittaminen tulee verotettavaksi elinkeinotulolähteessä tietyin edellytyksin. Koska kiinteistöliiketoimintaa ei kuitenkaan säädetä laissa elinkeinotoiminnaksi, niin sen tosiasiallinen status säilynee muuna toimintana. Näin ollen kiinteistöjen vuokrausta harjoittavilla yhteisöillä ei jatkossakaan tule olemaan käyttöomaisuutta, vaan niiden kiinteistöomaisuus kuuluu muuhun omaisuuteen. Yleishyödyllisten yhteisöjen, julkisyhteisöjen ja muiden osittain verovapaiden yhteisöjen harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan verotukseen ei jatkossakaan sovelleta elinkeinoverolakia, vaan niiden omistamat kiinteistöt kuuluvat pääosin muuhun tulolähteeseen kuten nytkin. Jos näiden yhteisöjen omistamat kiinteistöt ovat nykyään elinkeinotulolähteen omaisuutta, ovat ne myös jatkossa sitä. (HE 257/2018 vp, 22.)

Hallituksen esityksen mukaisesti elinkeinotulolähteen veronalaisten tulojen joukko kasvaa siten, että siihen tulee mukaan myös muun omaisuuden tuottamat tulot, luovutushinnat sekä muut vastikkeet. Näin ollen muusta omaisuudesta saadut vahingon- ja vakuutuskorvaukset tulevat olemaan jatkossa aina veronalaisia EVL 50 §:n mukaisesti. Aiemman lainsäädännön mukaan yhteisön saamat muun toiminnan tulolähteen vakuutus- ja vahingonkorvaukset tuloverolain mukaan verotettavina vastikkeina ovat TVL 78 §:n mukaan veronalaista vain, jos korvaus on saatu esinevahingon tai muun siihen rinnastettavan vahingon takia veronalaisen tulon sijaan. Lisäksi veronalaista tuloa tulee olemaan muusta omaisuudesta saadut voitot, kuten erilaisten saamisten ja muiden sijoitusinstrumenttien tuotot. (HE 257/2018 vp, 35.)

#### *4.2.3 Muun omaisuuden hankintamenot ja luovutusvoittoverotus*

Muuhun omaisuuteen liittyvät tulonhankkimismenot ovat vähennyskelpoisia elinkeinotulolähteen tulosta ja muun omaisuuden hankintameno jaksotetaan, kuten käyttöomaisuuden hankintameno. (Edilex 2019.) EVL 42 a §:n mukaan muun omaisuuden hankintamenon jaksottamisessa noudatetaan, mitä 30–41 §:ssä säädetään käyttöomaisuudesta. Näin ollen kuluvan muun omaisuuden hankintameno vähennetään lähtökohtaisesti poistojen avulla kuluksi, jos hyödykettä käytetään tulonhankkimistarkoituksessa. Koska tuloverolain mukaan verotetut yhteisöt tekevät hankintamenojen jaksotukset verovuoteen 2019 asti siten, miten elinkeinoverolaissa



säädetään poistoista, ei tulolähdejaon poistaminen ja uusi omaisuuslaji pääsääntöisesti vaikuta poistojen tekemiseen. Poikkeuksen tekee kuitenkin EVL 33 §:n pienhankintoja koskeva säännös, jota verovuodesta 2020 lähtien sovelletaan myös muuhun omaisuuteen. Myös metsätalouden menojen jaksotus muuttuu elinkeinoverolain säännösten mukaisiksi eikä niihin sovelleta enää TVL 115 §:n säännöstä. Suurimmat muutokset koskevat muun omaisuuden hyödykkeiden hankintamenon käsittelyä luovutus- ja menetystilanteissa, koska muun toiminnan tulolähteessä tuloverolain mukainen luovutusvoittoverotus on erilainen. (Verohallinto 2019, 12–13.) Hallituksen esityksessä ei ole otettu kantaa, tuleeko muun omaisuuden ja käyttöomaisuuden koneista ja laitteista muodostaa erilliset menojäännökset vai yksi yhteinen menojäännös poistojen laskemista varten. Verohallinnon (2019) ohjeessa ei myöskään ole tätä asiaa käsitelty. Penttilän (2019, 139) mukaan menojäännökset olisi hyvä pitää erillään, koska muun omaisuuden osalta on olemassa vähentämisrajoituksia.

Elinkeinoverolain 43 §:n mukaan jälleenhankintavarauksen voi tehdä kuluvasta käyttöomaisuudesta. Sen perusteena on, että liiketoimintaansa jatkava yritys ei joudu verotettavaksi vahingon- tai vakuutuskorvauksesta, jota yleensä tarvitaan luovutetun tai menetetyn hyödykkeen tilalle hankittavan hyödykkeen rahoittamiseksi. Jälleenhankintavarausta voidaan käyttää hankintamenon lisäksi perusparannusmenojen kattamiseen. Jälleenhankintavarauksen tekeminen ei ainakaan Verohallinnon ohjeistuksen mukaan ole mahdollista muun omaisuuden osalta (Verohallinto 2019, 13).

Muuhun omaisuuteen kuuluvan hyödykkeen hankintameno ja siten myös luovutustappio on lähtökohtaisesti vähennyskelpoinen kaikista elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloista (Verohallinto 2019, 13). Elinkeinoverolain 7 §:ään lisätään uusi 2 momentti, jonka mukaan muun omaisuuden luovutuksessa hankintameno on vähennyskelpoinen myös siinä tapauksessa, että luovutettavaa omaisuutta ei ole käytetty yhteisön tulonhankkimistoiminnassa. Tämä lisäys on tarpeen, koska elinkeinoverolain yleisten periaatteiden mukaisesti vähennyskelpoisia ovat vain ne menot ja menetykset, jotka ovat aiheutuneet tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä. Yhteisön muuhun omaisuuteen voi kuulua eriä, kuten osakkaan yksityiskäytössä oleva omaisuus, johon liittyvät menot eivät ole elinkeinoverolain 7 §:n nojalla tulonhankkimismenoina vähennyskelpoisia. Koska tällaisen omaisuuden luovutushinta on veronalainen, myös sen hankintameno täytyy saada vähentää. Vähennyskelpoisuutta on kuitenkin rajoitettu EVL 42 a §:ssä säädetyllä tavalla veronalaista luovutushintaa vastaavaan määrään, joten käytännössä muuta tarkoitusta kuin tulonhankkimistoimintaa varten olevan muun omaisuuden luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen. (HE 257/2018 vp, 35.) Jos tällaisesta muussa kuin tulon-

hankkimistarkoituksessa hankitusta omaisuudesta tehdään vuotuisia poistoja, kyseessä on peitelty osingonjako, jonka verotus ei muutu aiemmasta verokohtelusta. Hankintameno ja muut menot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia elinkeinotulolähteen menoja, jos osakas maksaa omaisuuden käyttämisestä käyvän vastikkeen tai sitä käsitellään luontoisetuna. (HE 257/2018 vp, 25.)

Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen kannalta merkitystä omaisuuslajijaottelulla on siinä tapauksessa, jos sen osakeomistukset luetaan jatkossa elinkeinotulolähteen käyttöomaisuuteen kuuluvaksi. Nämä käyttöomaisuusosakeluovutukset lukuun ottamatta kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksia tulevat olemaan pääsääntöisesti verovapaita ja luovutustappiot vähennyskeltottomia EVL 6 b §:n mukaisesti. Jos osakeomistukset katsotaan sen sijaan kuuluvan muuhun omaisuuteen, niiden luovutusvoitot ovat veronalaisia ja luovutustappiot vähennyskelpoisia ainoastaan muun omaisuuden veronalaisista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna, mikä vastaa aiempaa verokohtelua muun toiminnan tulolähteessä. Rajoitus koskisi ainakin passiivisesti hallinnoituja osakkeita, kun toimintaa ei katsota elinkeinotoiminnaksi. Samalla tavalla rajoitetaan myös avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön yhtiöosuuksien luovutustappioiden vähennyskelpoisuutta sekä purkutappiota. (HE 257/2018 vp, 24, 36; Edilex 2019.)

Elinkeinoverolakiin lisättiin kokonaan uusi pykälä 8 a §: ”Muuhun omaisuuteen kuuluvan, muun kuin 6 b §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetun yhtiön osakkeen ja avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiöosuuden luovutuksesta syntynyt tappio on vähennyskelpoinen vain muun omaisuuden luovutuksesta syntyneistä veronalaisista voitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna. (15.3.2019/308)”. Elinkeinoverolakiin lisättiin myös 51 d § 3 momentti: ”Jos purkautuvan yhtiön osakkeet tai purkautuvan avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiöosuus kuuluvat muuhun omaisuuteen, sovelletaan osakkeiden tai yhtiöosuuden hankintamenoa jako-osan ylittävältä osalta, mitä 8 a §:ssä säädetään luovutuksesta syntyneen tappion vähentämisestä. (15.3.2019/308)”. Näin ollen EVL 8 a §:n mukaisesti osakkeiden ja avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtymäosuuksien hankintamenoa ei voida vähentää luovutus- tai menetystilanteissa kaikista elinkeinotulolähteen tuloista (Verohallinto 2019, 13).

Toisin kuin osakkeiden ja yhtiöosuuksien luovutustappiot, joiden vähennyskelpoisuutta rajoitetaan, muuhun omaisuuteen kuuluvan kiinteistön luovutustappio on vähennettävissä elinkeinoverolain mukaisesti elinkeinotulolähteen tulosta verovuonna ja sitä seuraavan kymmenen

vuoden aikana (HE 257/2018 vp, 24). Näin ollen tappiollisten kiinteistönluovutusten verokohtelu tulee olemaan verovuoteen 2019 asti tuloverolain mukaan verotettavalle verovelvolliselle aiempaa edullisempi, koska tappiot eivät ole enää aiempaan tapaan vähennyskelpoisia ainoastaan luovutusvoitoista. Vähennyskelpoisuutta ei ole myöskään ole rajattu kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden sekä pääasiallisena toimintana kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavien osakeyhtiöiden osakkeiden luovutustappioiden ollessa kyseessä, vaan nekin saadaan vähentää mistä tahansa elinkeinotoiminnan tulosta (Edilex 2019). Tällaisten yhtiöiden osakkeet eivät siis sisälly verovapaasti luovutettavien EVL 6 b §:n mukaisiin osakkeisiin. Näin ollen luovutustappioiden verokohtelu tulee olemaan samanlainen, olipa kyseessä käyttöomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen kuuluvan kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutus. Tämä on johdonmukaista ja tulee osaltaan vähentämään tulkintaongelmia. Kuitenkin henkilöyhtiön yhtiöosuuden luovutuksen verokohtelu ei ole johdonmukaista. Myös henkilöyhtiö voi olla kiinteistöyhtiö, ja tällaisen kiinteistöyhtiön osuuden luovutuksesta syntyneen tappion vähentämistä rajoitetaan. (Penttilä 2019, 141.) Penttilän (2019, 141) mukaan vähentämisrajoitus on ongelmallinen sijoituskulmasta, koska se koskee vain EVL 8 a §:n mukaisia osakkeita ja henkilöyhtiön yhtiöosuuksia. Muunlaiset arvopaperisijoitukset ovat siis vähentämisrajoituksen piirissä.

Muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden sekä yhtiöosuuksien luovutustappiot tulevat olemaan vähennyskelpoisia vain niitä vastaavista luovutusvoitoista, joten ne eivät kasvata yhteisön verovuoden tappiota. Konserniavustusta ei siis ole mahdollista käyttää kattamaan toisen konserniyhtiön muun omaisuuden luovutustappioita. (Penttilä 2019, 141–142.) Jos vähennyskelpoisuutta ei olisi rajattu, olisi se mahdollistanut konserniavustuksen hyödyntämisen tapauksissa, joissa yhtiöön sijoitettuja osakkaiden henkilökohtaisia sijoituksia luovutettaisiin tappiolla (HE 257/2018 vp, 24). Konserniavustuksen perusteeton hyödyntäminen olikin yhtenä perusteluna EVL 8 a §:n sisältämälle vähentämisrajoitukselle.

Yhteisöillä, joihin ei enää sovelleta tuloverolakia ja joilta näin ollen poistuu muun toiminnan tulolähde verovuonna 2020, voi olla ennen verovuotta 2020 syntyneitä ja siirtymävaiheessa vielä vähentämättä olevia tuloverolain 50 §:n mukaisia vähentämättömiä luovutustappioita muun toiminnan tulolähteessä. Hallituksen esityksen mukaan nämä luovutustappiot saadaan vähentää elinkeinotulolähteessä siinä laajuudessa kuin ne olisi voitu vähentää tuloverolain mukaan. Ensisijaisesti nämä luovutustappiot vähennetään muun omaisuuden luovutusvoitoista ja tällaisten puuttuessa, vähennetään ne käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutusvoitoista tai käyttöomaisuuskiinteistöjen luovutus-

voitoista syntymisjärjestyksessä verovuonna ja sitä seuraavina viitenä vuotena sitä mukaa kuin luovutusvoittoa kertyy. Jos luovutustappioita on mahdollista vähentää samana vuonna sekä käyttöomaisuuskiinteistöjen että -osakkeiden luovutusvoitoista, luovutustappio vähennetään ensisijaisesti kiinteistön luovutusvoitosta. (HE 257/2018 vp, 25–26; Verohallinto 2019, 21.) Siirtymäsäännös koskee ainoastaan verovuonna 2019 tai sitä aiempina verovuosina vahvistettuja luovutustappioita. Jos verovelvollinen ei kuulu tulolähdejaon poistamisen piiriin ja sen yhteisömuoto tai yleishyödyllisyysasema myöhemmin muuttuu siten, että verovelvollista verotetaan elinkeinoverolain mukaan, verovelvollinen ei voi vähentää verovuonna 2020 tai myöhemmin syntyneitä luovutustappioita. (Verohallinto 2019, 24.)

Mikäli yhteisöön ei enää myöhemmin sovelleta elinkeinoverolakia sen yhteisömuodon muuttuessa tai yhteisön muuttuessa yleishyödylliseksi, sille vahvistettuja muun omaisuuden luovutustappioita ei enää muutoksen jälkeen voi vähentää muun toiminnan tulolähteessä, koska tällaisesta ei ole olemassa säännöksiä (Verohallinto 2019, 15).

### **4.3 Muut keskeiset muutokset tulolähdejaon poistamisen yhteydessä**

#### *4.3.1 Asuintalovaraus*

Asuintalovarauksen voi ennen verovuotta 2020 sovellettavan lainsäädännön mukaan vähentää pääsääntöisesti vain muun toiminnan tulolähteen tulosta. Lisäksi yhteisöt, joiden pääasiallinen toiminta on kiinteistöjen omistamista ja hallitsemista tai kiinteistön omistukseen perustuvaa vuokraustoimintaa, saavat vähentää asuintalovarauksen myös elinkeinotulolähteen tulosta, jos ne saavat asuintalovarauksesta verotuksessa annetussa laissa tarkoitettujen lainojen perusteella myönnettävää korkotukea. Koska asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osuuskunnat verotetaan jatkossakin pääsääntöisesti tuloverolain mukaan, ne saavat edelleen vähentää asuintalovarauksen tulostaan. Asuintalovarauksen vähentäminen on ollut mahdollista myös muille kuin keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille sekä sellaisille muille osakeyhtiöille, joiden pääasiallinen toiminta on kiinteistöjen omistamista ja hallitsemista sekä siihen perustuvaa vuokraustoimintaa. Näiden yhteisöjen verotuksessa sovelletaan jatkossa elinkeinoverolakia, mutta ne saavat edelleen jatkossakin vähentää asuintalovarauksen. (HE 257/2018 vp, 27.) Siten pelkästään elinkeinoverolain soveltaminen yhteisön tuloverotuksessa ei rajoita asuintalovarauksen vähentämistä, jos yhteisö ei kuitenkaan harjoita elinkeinotoimintaa. Kun verovuodesta 2020 lähtien esimerkiksi tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä verotetaan

elinkeinoverolain mukaan, täytyy tapauskohtaisesti erikseen selvittää, onko yhteisön harjoittama toiminta elinkeinotoimintaa. Jos se ei ole, niin yhtiö voi vähentää asuintalovarauksen muiden edellytysten täytyessä. (Verohallinto 2019, 26.)

#### *4.3.2 Konserniavustus*

Konserniavustuksen soveltamisala laajenee verovuodesta 2020 lähtien. Ennen verovuotta 2020 sovellettavan lainsäädännön mukaan konserniavustus on ollut mahdollista vain, jos sekä avustuksen antaja että saaja harjoittavat elinkeinotoimintaa ja muut konserniavustuslain mukaiset edellytykset täyttyvät. Verovuodesta 2020 lähtien konserniavustuksen antajien ja saajien piiri laajenee, kun konserniavustuslaki tulee koskemaan kaikkia elinkeinoverolain mukaan verotettavia yhteisöjä eli enää ei ole merkitystä sillä, harjoittaako yhteisö varsinaista elinkeinotoimintaa. Muutoksen myötä myös nykyisin tuloverolain mukaan verotettavat kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat ja osakeomistuksia hallinnoivat yhteisöt tulevat siis konserniavustuksen piiriin, jos muut konserniavustuslaissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joihin pääsääntöisesti sovelletaan jatkossakin tuloverolakia, pysyvät konserniavustuksen piirin ulkopuolella. (HE 257/2018 vp, 26, 39.) Konserniavustuksen soveltamispiirin laajennus tuo uusia mahdollisuuksia konsernien sisäiseen tappiontasaukseen (Edilex 2019). Esimerkiksi, jos muun omaisuuden luovutuksista syntyy voittoa, sitä voidaan käyttää konserniavustuksen antamiseen (Penttilä 2019, 143).

#### *4.3.3 Menojen ja menetysten vähennyskelpoisuus*

Yhteisön muuhun omaisuuteen voi kuulua erilaisia saamisista, jotka eivät liity yhteisön tulonhankkimistoimintaan. Näistä saamisista johtuvat menetykset tulevat jatkossakin olemaan vähennyskelvottomia. Ne lopulliset menetykset, jotka aiheutuvat tulonhankkimistoimintaan liittyvien muuhun omaisuuteen kuuluvista saamisista, tulevat kuitenkin olemaan vähennyskelpoisia. (HE 257/2018 vp, 37.)

Tuloverolain mukaan muun toiminnan tulolähteen tulonhankkimistoiminnassa tapahtuneet menetykset eivät lähtökohtaisesti ole olleet vähennyskelpoisia. Elinkeinoverolain mukaan saamisten menetykset voidaan puolestaan lähtökohtaisesti vähentää. Hallituksen esityksen mukaisesti elinkeinoverolain 17 § 2 momentti muutetaan muotoon, jossa säädetään vähennys-

kelpoisiksi myyntisaamisten ja muun rahoitusomaisuuden lopullisiksi todettujen arvonalenemisten lisäksi myös muuhun omaisuuteen kuuluvien saamisten lopullisiksi todetut arvonalenemiset. Muutos tulee vaikuttamaan nykyiseen verotuskäytäntöön niiden yhteisöjen osalta, joita tullaan jatkossa verottamaan elinkeinoverolain mukaisesti. Lindgrenin (2018) mukaan hallituksen esityksessä on kuitenkin käsitelty tätä muutosta verrattain suppeasti.

Tulolähdejaon poistaminen tulee vaikuttamaan joiltain osin menojen vähennyskelpoisuuteen. TVL:n mukaan edustusmenojen luonteiset menot ovat kokonaan vähennyskelpoisia niiltä osin kuin menot liittyvät tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneisiin menoihin. Näin ollen aiemmin tuloverolain mukaan verotettu yhteisö on voinut tällaiset menot vähentää kokonaan, mutta jatkossa elinkeinoverolain mukaisessa verotuksessa edustusmenoista saadaan vähentää vain puolet. Lisäksi sellainen ennen verovuotta 2020 tuloverolain mukaan verotettu yhteisö, jota jatkossa verotetaan elinkeinoverolain mukaan, saa tehdä EVL 56 §:n mukaisen koulutusvähennyksen, mikä ei tuloverolain mukaan ole ollut mahdollista. (Verohallinto 2019, 12.)

## 5 TULKINTA- JA RAJANVETO-ONGELMAT UUDISTUSTEN JÄLKEEN

Hallituksen esitysluonnoksesta koskien tulolähdejaon poistamista annettiin useita asiantuntijalausuntoja. Esitykseen oltiin pääosin tyytyväisiä, koska sen tuoma uudistus tulee korjaamaan monia yhteisöjen tuloverotuksessa olevia epäkohtia. Tässä luvussa käydään läpi lausunnoissa esiin tulleita kriittisiä kannanottoja sekä seikkoja, jotka voivat luoda uusia tulkinta- ja rajanveto-ongelmia uutta lainsäädäntöä sovellettaessa. Asiantuntija-artikkeleista nousi esille kaksi seikkaa, jotka mahdollisesti luovat tulkinnallisia ongelmia yhteisöjen verotukseen verovuodesta 2020 lähtien.

Suomen Veroasiantuntijat ry:n lausunnossa todetaan, että verovelvollisen oikeusturvan kannalta olisi ollut selkeämpää, jos kiinteistöliiketoiminta olisi säädetty lain tasolla elinkeinotoiminnaksi. Ensimmäisessä hallituksen esitysluonnoksessa oli tätä ehdotettukin, koska kiinteistöliiketoiminnan luonne ja laajuus on muuttunut EVL:n voimassaoloaikana huomattavasti aktiivisempaan ja laajempaan suuntaan. Tulkintalinjan muuttuminen ja vakiintuminen oikeuskäytännön kautta voi kuitenkin viedä vuosia tai vuosikymmeniä. (Takalo & Järvenoja 2018.) Samaan näkemykseen päätyvät myös Suomen Tilintarkastajat ry lausunnossaan, jonka mukaan oikeuskäytäntö on ollut hyvin konservatiivista, eikä kiinteistöliiketoiminnan tulkitseminen elinkeinotoiminnaksi todennäköisesti tule muuttumaan erityisen nopeasti. (Grönroos 2018.) Heikura ja Aaltonen (2018) puolestaan toteavat Verohallinnon antamassa lausunnossa, että vaikka lakimuutokset poistavat osan tulolähdejakoon liittyvistä tulkintaongelmista, tulee tilalle useita uusia säännöksiä ja käsitteitä. Siten uusien säännösten vakiintuminen johdonmukaiseksi verotuskäytännöksi tulee viemään aikaa.

Kuten aiemmissa luvuissa on käynyt ilmi, kiinteistöliiketoiminnan käsite on hyvin tulkinnanvarainen, ja kiinteistöliiketoiminnan aktiivisuus sekä laajuus vaihtelevat hyvin paljon myös eri yhteisöjen välillä. Koska käsitettä ei tulla määrittämään elinkeinotoiminnaksi lain perusteella, lainsäädännöllinen tila jää siinä mielessä ennalleen, vaikka lainsäätäjien tavoitteena olisikin ehkä ollut muuttaa kiinteistöliiketoiminnan verotuskäytäntöä. Uudistuksen jälkeen kiinteistöliiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä verotetaan elinkeinoverolain perusteella, mutta silti oikeuskäytännön täytyy edelleen tarvittaessa määrittää, onko kyse EVL:n mukaisesta elinkeinotoiminnasta vai ei. Nykyinen oikeuskäytäntö on ollut vaihtelevaa, mutta pääsääntöisesti kiinteistöliiketoimintaa ei siis ole katsottu elinkeinotoiminnaksi. Uudistuksessa on etenkin niitä koskevien yhteisöjen kannalta ristiriitaista se, että vuokraustoiminnan tulot ja menot huomioidaan elinkeinotoiminnan tulosta laskettaessa, vaikka itse vuokraustoimintaa ei katso-

takaan varsinaiseksi elinkeinotoiminnaksi. Kiinteistön vuokraustoiminta ei yhteisön näkökulmasta olisi enää elinkeinotoiminnasta erillistä toimintaa, mikä saattaa johtaa tulkinta- ja soveltamisongelmiin lainsäädännön muuttuessa monimutkaisemmaksi nimenomaan verovelvollisen näkökulmasta katsottuna.

Takalo ja Järvenoja (2018) toteaa Suomen Veroasiantuntijat ry:n antamassa lausunnossa, että tulolähdejaon uudistus olisi voitu viedä samalla kertaa pidemmälle niin, että muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden ja yhtiöosuuksien luovutustappioiden vähennysoikeutta ei olisi rajoitettu vaan ne saataisiin vähentää mistä tahansa elinkeinotulolähteen tulosta. Tämä olisi perusteltua, koska käytännössä muuhun omaisuuteen kuuluva omaisuus on aikanaan hankittu joko elinkeinotoiminnasta saaduilla tuloilla tai osakkeenomistajien tekemillä pääomansijoituksilla. Näitä ei ennen verovuotta 2020 sovelletun lainsäädännönkään mukaan jaoteltu elinkeinotoimintaan ja muuhun toimintaan kohdistuviksi.

Pidemmälle viety muutos olisi vaatinut kuitenkin myös EVL 6 b §:n 4 momentin muuttamista. Muun omaisuuden osakkeiden ja yhtiöosuuksien luovutustappioiden rajoittamaton vähennysoikeus olisi myös yksinkertaistanut verotusta. Lisäksi verovuoteen 2019 asti ollut tulkintaongelma omaisuuden luonteeseen liittyen ei poistu uudistuksen myötä, se vain siirtyy tulolähteiden välisestä ongelmasta omaisuuslajien väliseksi ongelmaksi. Rajanveto-ongelman siirtymisen elinkeinotulolähteen sisälle tuo esille myös professori Lindgren antamassaan lausunnossa. Lindgrenin (2018) mukaan useat ennen verovuotta 2020 tulolähteiden välillä olleet rajanveto-ongelmat tulevat jatkossa olemaan elinkeinotulolähteen sisällä. Uusia rajanveto-ongelmia tulee nousemaan muun omaisuuden ja perinteisten omaisuuslajien välisistä tulkinnoista.

Kuten Suomen Veroasiantuntijat ry:n lausunnossa, myös Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) lausunnossa todetaan, että EVL 8 a §:ssä säädettävä rajoitus muun omaisuuden osakkeiden ja yhtiöosuuksien luovutustappioiden vähennyskelpoisuudesta ei ole perusteltua. Perusteluna tälle EK esittää, että jo aiemmin on ollut erityisiä rajanveto-ongelmia muun toiminnan osakkeiden ja käyttöomaisuusosakkeiden välillä eivätkä rajanveto-ongelmat välttämättä poistu uudistuksen myötä. Osakkeiden ja osuuksien jaottelu muun tulolähteen omaisuuden pitkäaikaisiin ja ns. passiivisiin sijoituksiin sekä elinkeinotulolähteen aktiivisiin sijoituksiin on ollut hyvin yksinkertaistettua. Pitkäaikaisten sijoitusten käsittely TVL-omaisuutena ei ole ollut perusteltua varsinkaan laajamittaista sijoitustoimintaa harjoittavilla yhtiöillä, koska kyseiset sijoitukset ovat liittyneet kuitenkin tyypillisesti yhtiön harjoittamaan liiketoimintaan. (Isomaa-



Myllymäki 2018.) Laajamittaista kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavalla yhteisöllä ennen verovuotta 2020 TVL-omaisuuteen kuuluneet kiinteistösijoitukset tulevat todennäköisesti kuulumaan elinkeinotulolähteen muuhun omaisuuteen verovuodesta 2020 lähtien. Rajanveto-ongelmat siis säilyvät, mutta siirtyvät uudistuksen myötä elinkeinotulolähteen sisälle. Tällä on merkitystä etenkin käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten kannalta. Kun kiinteistöliiketoimintaa ei linjata laissa elinkeinotoiminnaksi, ei yhteisöllä voi olla elinkeinoverolaissa määritettyä käyttöomaisuutta vaan omaisuus on aina muuta omaisuutta.

Muun omaisuuden osakkeiden ja yhtiöosuuksien luovutustappioiden vähentämisrajoitusta on hallituksen esityksessä perusteltu mm. sillä, että sillä estetään konserniavustuksen laaja hyödyntäminen tilanteissa, joita ei ole tarkoitettu konserniavustuksen hyödyntämiseen konserniyhtiöiden välillä. Niskakangas (2018) kritisoi tätä päätöstä ja pitää hallituksen esityksen perusteluja asiasta riittämättöminä. Se, että kysymyksessä voisi olla osakkaiden henkilökohtaiset sijoitukset yhtiöön, joiden luovutuksista syntyneet tappiot vähennettäisiin konserniavustuksen avulla toisen konserniyhtiön elinkeinotulolähteen tulosta, ei ole erityisen olennainen tilanne. Niskakankaan (2018) mukaan passiivistenkin sijoitusten luovutustappiot pitäisi voida vähentää kaikista tuloista, koska ns. keinokehoisten tappioiden hyödyntäminen ei ole sinänsä mahdollista peitellyn osingonjaon säännösten vuoksi. Lisäksi, jos omaisuus ei liity tulonhankkimistoimintaan lainkaan, siihen liittyvät menot ja menetykset ovat joka tapauksessa vähennyskelvottomia.

Muuta omaisuutta tullaan käsittelemään verotuksessa eri tavoin sen perusteella, käytetäänkö sitä tulonhankkimistoimintaan vai ei (Lindgren 2018). Muussa kuin tulonhankkimiskäytössä olevan omaisuuden hankintameno on vähennyskelpoinen vain omaisuuden luovutustilanteissa ja vähennyskelpoista on luovutushintaa vastaava osa. Sinänsä säännöksen tavoite on hyvä, mutta sen soveltamiseen liittyy tulkinnallisuutta tilanteissa, joissa omaisuus on osaksi myös tulonhankkimistoiminnan käytössä. Tulkinnallisuutta liittyy myös tilanteisiin, joissa hyödykkeen käyttötarkoitus on muuttunut vain vähän ennen luovutusta. (Heikura & Aaltonen 2018.) Hallituksen esityksessä ei ole otettu tällaisiin kysymyksiin kantaa ja onkin epäselvää, miten tällaisissa tilanteissa vähennyskelpoisuus tullaan määrittämään.

Suomen Tilintarkastajat ry:n lausunnossa todetaan, että muun toiminnan tulolähde on ollut yhteisöjen verotuksessa kyseenalainen, koska muun toiminnan omaisuus on hankittu yleensä elinkeinotoiminnan tuottamilla varoilla tai osakkeenomistajan tekemillä pääomansijoituksilla. Tulolähdesidonnainen tappiontasaus on siten aiheuttanut jokseenkin epäoikeudenmukaista

verorasitusta niille yhteisöille, joilla on ollut sekä elinkeinotoiminnan että muun toiminnan tulolähteet. Lisäksi elinkeinotoimintaa harjoittavien yhteisöjen sijoitusluonteisten omaisuuserien merkitys on vähentynyt niin, että tulolähdejaon poistaminen olisi voitu ratkaista ilman verokohtelueroja omaisuuslajien välillä. (Grönroos 2018.)

Nykänen tuo esille myös mahdolliset tulkintaongelmat toiseen suuntaan eli pitäisikö ennen verovuotta 2020 elinkeinotulolähteeseen kuuluneita varoja katsoa jatkossa muuksi omaisuudeksi, jotka olisivat aiemminkin kuuluneet paremmin muun toiminnan tulolähteen omaisuuteen. Tällaisia omaisuuseriä voivat olla esimerkiksi osakkeet, joiden luonne luovutustilanteissa on merkittävässä roolissa. (Edilex 2019.)

Verohallinto (2019, 12) on ohjeessaan todennut, että EVL 43 §:ssä tarkoitetun jälleenhankintavarauksen tekeminen muun omaisuuden osalta ei ole mahdollista. Penttilä (2019, 139–140) kuitenkin tuo esille tulkinta- ja soveltamisongelman tähän liittyen. Säännöksissä, jotka koskevat muuta omaisuutta, ei ole viitattu suoraan EVL 43 §:ään, mutta sen sijaan viitataan hankintamenon jaksottamista koskien EVL 30–41 §:ään, mitä niissä säädetään käyttöomaisuudesta. Koska sekä EVL 30 §:ssä että 41 §:ssä viitataan jälleenhankintavaraussäännökseen, voi tulkinta olla sellainen, että jälleenhankintavarauksen saa tehdä myös muusta omaisuudesta sekä tuhoutumistilanteessa että toimitilan luovutustilanteessa. Koska kyse on kuitenkin hankintamenon jaksottamisesta eikä tulon jaksottamisesta, voidaan tulkita, että EVL 43 § ei voi koskea muuta omaisuutta. Lisäksi jälleenhankintavarauksen muodostaminen edellyttää, että verovelvollinen jatkaa elinkeinotoimintaansa. Näin ollen se voi koskea vain elinkeinotoimintaa harjoittavia yhteisöjä. Tulkinnanvarainen tilanne syntyykin, jos yhteisö on harjoittanut elinkeinotoimintaa ja haluaa tehdä muusta omaisuudesta jälleenhankintavarauksen. Toimitilan luovutustilanteen jälleenhankintavarauksen muodostamisella voi olla merkitystä etenkin niillä kiinteistöliiketoimintaa harjoittavilla yhteisöillä, jotka ovat verovuodesta 2020 lähtien elinkeinoverolain soveltamisen piirissä.

## 6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

### 6.1 Tulolähdejaon ja omaisuuslajien merkitys yhteisöjen verotuksessa

Tulolähteen käsite on verotuksen peruskäsite, jota ei kuitenkaan ole tarkemmin määritetty laissa. Tulolähdejaon tarkoituksena on ollut pitää erillään eri tuloverolakien perusteella laskettavat verotettavat tulot, mikä ennen vuoden 1993 verouudistusta oli tarpeellista kuntien verotulojen turvaamiseksi. Vuoden 1993 uudistuksesta lähtien tulolähteiden jaottelu on pysynyt samanlaisena eri tuloverolakien soveltamisalaan perustuen, vaikka uudistuksen jälkeisenä aikana etenkin tuloverolain ja elinkeinoverolain laskentasäännökset ovat lähentyneet toisiaan niin, että eri toimintojen verotettavien tulojen laskeminen erikseen on ollut yhä enemmän kyseenalaista. Suurimpana vaikutuksena verovelvollisiin on ollut se, että eri tulolähteiden voittoja ja tappioita ei ole saanut kuitata keskenään. Esimerkiksi vahvistettu muun toiminnan tulolähteen tappio on voinut jäädä kokonaan vähentämättä, jos tulolähteessä ei ole syntynyt tappioita kattavaa verotettavaa tuloa kymmenen vuoden vähentämisaikana. Lisäksi tulolähdejaon seurauksena on ollut se, että vaikka verotettavat tulot yhteenlaskettuna ovat jääneet tappioliseksi, yhden tulolähteen positiivista tulosta on silti seurannut veronmaksua. Nämä tulolähdejaon vaikutukset ovat asettaneet yhteisöt eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, missä tulolähteessä toimintaa on verotettu tai onko toimintaa ollut yhdessä vai kahdessa tulolähteessä. Yhteisöillä on voinut olla pääasiallisen elinkeinotoiminnan lisäksi kiinteistöomistuksia, joiden vuokraustoimintaa on verotettu muun toiminnan tulolähteessä.

Tuloverolakien soveltamisongelma on ollut yksi kiinteistöliiketoiminnan tuloverotuksen erityispiirteistä, kun itsenäisesti kiinteistöliiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä on tulokinnanvaraisesti verotettu joissain tapauksissa muun toiminnan tulolähteessä ja joissain tapauksissa elinkeinotoiminnan tulolähteessä. Yhteisön toimimista tietyssä tulolähteessä ei ole kuitenkaan ratkaistu pelkästään verovelvollisen oman toiminnan ja olosuhteiden perusteella vaan siihen on vaikuttanut laajemman kokonaisuuden eli käytännössä konsernin tai muun intressipiirin toiminta ja olosuhteet.

Elinkeinovalaissa on ollut ennen verovuotta 2020 säädökset koskien neljää eri omaisuuslajia: käyttö-, vaihto-, rahoitus-, ja sijoitusomaisuutta. Hyödykkeen luonne ja käyttötarkoitus määrittää sen, mihin omaisuuslajiin se kuuluu eli eri toimialoilla samat hyödykkeet voivat kuulua eri omaisuuslajeihin. Jos hyödyke ei palvele välittömästi eikä välillisesti elinkeinotoimintaa, se on kuulunut ennen verovuotta 2020 yhteisön muun toiminnan omaisuuteen. Näin ollen kiinteistöliiketoimintaa harjoittavilla yhteisöillä kiinteistöomaisuus on kuulunut useim-

miten muun toiminnan omaisuuteen vielä verovuonna 2019. Pääsääntöisesti tällä jaolla ei ole isoä merkitystä, koska muun toiminnan omaisuus jaksotetaan kuten käyttöomaisuus. Eniten rajanveto-ongelmia on aiheutunut käyttöomaisuuden ja muun toiminnan omaisuuden välillä, ja tämän rajanvedon merkitys on korostunut etenkin osakkeiden kohdalla. Myös luovutustappiutilanteissa on merkitystä sillä, onko kyse elinkeinotoiminnan käyttöomaisuudesta vai muun toiminnan omaisuudesta.

Vuonna 2004 säädettiin elinkeinoverolaissa käyttöomaisuusosakkeiden verovapaasta luovutuksesta. Osakkeet ovat verovapaasi luovutettavissa, mikäli ne on omistettu vähintään yhden vuoden ajan, omistusosuus on vähintään kymmenen prosenttia eikä yhteisö ole pääomasijoitustoimintaa harjoittava yhtiö. Tällaisten käyttöomaisuusosakkeiden luovutustappiot ovat puolestaan vähennyskelpottomia. Säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta kiinteistöyhtiön osakkeisiin tai muun kiinteistöliiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön osakkeisiin. Käyttöomaisuusosakkeiden verovapaussäännökset saivat aikaan rajanveto-ongelmia käyttöomaisuuteen ja TVL-tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden välillä. Käytännössä kuitenkin TVL-yhteisöillä ei voi olla käyttöomaisuutta, joten ne eivät ole päässeet hyödyntämään verovapaita luovutuksia osakkeiden osalta. EVL-yhteisöillä osakeomistukset on puolestaan pääsääntöisesti katsottu olevan käyttöomaisuutta, joten niillä ei tätä tulkintaongelmaa ole ollut. Etenkin tytä- ja sisaryhtiöosakkeet on luettu käyttöomaisuuteen. Tuloverolain mukaan verotetuilla itsenäistä kiinteistöliiketoimintaa harjoittavilla yhteisöillä tytä- ja sisaryhtiöosakkeet ovat olleet muun toiminnan omaisuutta, joten ne eivät ole päässeet hyödyntämään verovapaita luovutuksia niiden osalta, mikä ei ole perusteltua. Näin ollen EVL- ja TVL-yhteisöt ovat asian osalta olleet eriarvoisessa asemassa sinänsä samanlaisissa tilanteissa.

Iso merkitys tulolähteellä on ollut myös luovutustappioiden vähennyskelpoisuudessa. Elinkeinotulolähteessä luovutustappiot ovat laajasti vähennyskelpoisia lukuun ottamatta edellä mainittuja käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksista syntyneitä tappioita. Muut luovutustappiot ovat vähennettävissä kaikista elinkeinotulolähteen tuloista verovuonna ja seuraavan kymmenen vuoden ajan. Lisäksi käyttöomaisuuteen kuuluvien kiinteistöosakkeiden luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia kaikista elinkeinotulolähteen tuloista. Tuloverolaissa luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia vain luovutusvoitoista, ja aikarajana on verovuosi ja viisi seuraavaa verovuotta. Yhteisöjen verotuksessa rajoituksilla voi olla iso merkitys eikä ole välttämättä perustelua, että tulonhankkimisessa käytettyjen kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden luovutuksia kohdellaan eri tavalla eri tulolähteissä. Kiinteistöliiketoiminta on usein pitkäjänteistä toimintaa, jolloin viisi vuotta voi olla lyhyt aika luovutustappioiden hyödyntämiseen.

Tulolähdejaon yhtenä vaikutuksena on ollut lisäksi se, että TVL-yhteisöt eivät ole kuuluneet konserniavustusten piiriin. Konserniavustuslain mukaan sekä konserniavustuksen saajan että sen antajan on täytynyt olla elinkeinotoimintaa harjoittava yhteisö, joten pääsääntöisesti kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat yhteisöt eivät ole kuuluneet konserniavustuksen piiriin. Poikkeuksena tosin ovat olleet sellaiset kiinteistöyhtiöt, joilla on ollut liiketoiminnallinen yhteys konserniyhtiöön ja ovat siten tulleet verotetuksi elinkeinoverolain mukaan.

Tulolähteellä on ollut yhteisöjen verotuksessa vaikutusta myös menojen ja menetysten vähennykelpoisuuteen sekä vahingon- ja vakuutuskorvausten veronalaisuuteen. Elinkeinotulolähteessä vahingon- ja vakuutuskorvaukset ovat lähtökohtaisesti veronalaista tuloa ja muun toiminnan tulolähteessä verovapaata tuloa. EVL-tulolähteessä voi estää saadun korvauksen aiheuttaman luovutusvoiton tuloutumisen jälleenhankintavarauksen avulla. TVL-tulolähteessä puolestaan jälleenhankintavaraukset ei ole mahdollinen, mutta verovapaan korvauksen vuoksi sille ei oikeastaan ole tarvettakaan vahinkotapauksissa. Sen sijaan omassa käytössä olleen toimitilan luovutus- ja perusparannustilanteissa jälleenhankintavarauksen tekeminen voisi olla tarpeellinen kiinteistöliiketoimintaa harjoittavilla TVL-yhteisöillä.

## **6.2 Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen tuloverotus ennen verovuotta 2020**

Lähtökohtaisesti kiinteistöliiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä on verotettu tuloverolain säännösten mukaan aina elinkeinoverolain voimaantulosta lähtien, vaikka lain esitöissä oli tuotu esille, että laajamittainen kiinteistöjen vuokraustoiminta sekä asunto- ja kiinteistöyhtiöiden toiminta voitaisiin katsoa elinkeinotoiminnaksi. Myös oikeuskirjallisuudessa esitettiin samantaisia näkökohtia, että edellä mainitut muistuttavat ulkoiselta luonteeltaan liiketoimintaa. Oikeuskäytännössä päädyttiin kuitenkin erilaiseen linjaan eikä laajamittaistakaan kiinteistöjen vuokraustoimintaa ole aina katsottu elinkeinotoiminnaksi, koska sitä, saati asunto- ja kiinteistöyhtiöiden toimintaa ei ole pidetty tyypillisen osakeyhtiön kaltaisena toimintana.

Pian EVL:n voimaantulon jälkeen korkein hallinto-oikeus päätöksessään nro 9.12.1970 T 5648 linjasi, että asunto-osakeyhtiön toiminta ei ole elinkeinotoimintaa, mistä lähtien asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden toimintaan on pääsääntöisesti sovellettu tuloverolakia muutamia tapauksia lukuun ottamatta. Vuokraustoiminnan on puolestaan ajateltu olevan passiivista sijoitusluonteista toimintaa, vaikka vuokrauskohteita olisikin määrällisesti paljon. Toisaalta kiinteistösijoitustoiminnaksi katsottu toiminta, jossa on vuok-

raustoiminnan lisäksi ollut kiinteistöjen kehittämistä ja jalostamista, on oikeuskäytännössä katsottu olevan elinkeinotoimintaa. Eräänlainen suunnanmuutos oikeuskäytännössä tapahtui 2000-luvulla, kun korkein hallinto-oikeus päätöksessään nro 2000 T 2885 katsoi, että laajamittainen vuokraustoiminta täytti elinkeinotoiminnan tunnusmerkit. Kyseisessä tapauksessa vaikutti erityisesti yhtiön voiton tavoittelu, laaja ja jatkuva vuokrakohteiden jalostustoiminta sekä aktiivinen kiinteistönhallinta. Ratkaisuun siitä, kumpaa tuloverolakia täytyy soveltaa, näyttäisi vaikuttavan ainakin toiminnan liikevaihto ja sen jakautuminen vuokra- ja myyntituloihin. Lisäksi aktiiviseen liiketoimintaan viittaa yhtiön monimuotoinen organisaatio, kehittämissuunnitelmat, kiinteistöjen ostaminen, myyminen ja jalostaminen sekä taloudellisten riskien olemassaolo. Kaiken kaikkiaan oikeuskäytännön linja on ollut kuitenkin osin ristiriitaista ja hyvin tulkinnanvaraista, mikä on saattanut kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat yhteisöt epävarmaan tilanteeseen tuloverokohtelun osalta.

Tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka konserniin kuuluvina kiinteistöhallintayhtiöinä vuokraavat itse tilojaan konsernin muille yhtiöille, on tuloverotuksessa pääsääntöisesti verotettu EVL:n mukaan. Vastaavaa käytäntöä on sovellettu kiinteistöyhtiöön, jonka toiminta on jotenkin liittynyt emoyhtiön elinkeinotoimintaan. Esimerkiksi, jos emoyhtiö on harjoittanut elinkeinotoimintaansa omistamansa kiinteistöyhtiön tiloissa, myös kiinteistöyhtiön on katsottu harjoittavan elinkeinotoimintaa. Intressipiirillä on siis ollut suuri merkitys ratkaistaessa konserniin kuuluvien kiinteistöyhtiöiden liiketoiminnan laatua. Kiinteistöyhtiön toiminnan ei välttämättä tarvitse olla välittömästi yhteydessä sen emoyhtiön liiketoimintaan vaan yhteys voi olla myös välillinen. Esimerkiksi, jos kiinteistöyhtiön vuokralaisena olevasta yhtiöistä kiinteistöyhtiön emoyhtiö omistaa vuokralaisyhtiön osakkeista suuren osan, on kiinteistöyhtiön ja sen emoyhtiön välillä välillinen liiketoiminnallinen yhteys.

Konserniin kuuluvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla on ratkaistu toisin johtuen niiden toiminnan luonteesta, joka on puoltanut TVL:n mukaista verotusta. Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät tavoittele toiminnallaan voittoa, ja voitontavoittelu on keskeinen kriteeri elinkeinotoimintaa arvioitaessa. Tapauksessa KHO 2014:36 oli kuitenkin nähtävissä samanlaista intressipiirijattelun mukaista arviointia kuin tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla. Kun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tiloja käytettiin emoyhtiön elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, myös keskinäistä kiinteistöyhtiötä verotettiin elinkeinoverolain mukaisesti. Tällaiset tapaukset osoittavat sen, että tietyn tuloverolain soveltamisen pitäisi mieluummin perustua kokonaisuuteen, jossa yhtiön toimii eikä pelkästään yhtiön omaan toimintaan ja juridiseen yhtiömuotoon. Se, onko konserniin kuuluvaa kiinteistöyhtiötä verotettu EVL:n vai

TVL:n mukaisesti, on vaikuttanut suoraan siihen, onko konserniavustuksen antaminen ja saaminen näiden yhtiöiden välillä ollut mahdollista.

Emoyhtiön näkökulmasta sekä tavallisten että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden katsotaan kuuluvan osakkeenomistajan elinkeinotulolähteen käyttöomaisuuteen, jos kiinteistöä tai osakkeiden perusteella hallittavista tiloista yli puolet on konserniyhtiön elinkeinotoiminnan käytössä eli kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnan edistämiseen joko välittömästi tai välillisesti. Muussa tapauksessa osakkeiden on katsottu kuuluvan muun toiminnan tulolähteeseen. Jos kiinteistön käyttö elinkeinotoiminnassa on pysyvästi alentunut alle 50 prosentin käyttösuhteeseen, on kiinteistön katsottu siirtyneen muun toiminnan tulolähteeseen. Olosuhdemuutokset ja käsitys niiden pysyvyydestä on ollut hyvin tulkinnanvaraista oikeuskäytännössä. Oikeuskirjallisuudessa on päädytty kymmenen vuoden aikarajaan, jonka jälkeen sekä vuokratuotot että myyntivoitto luovutustilanteessa verotettaisiin tuloverolain mukaan, jos olosuhdemuutoksena on ollut kiinteistön vuokraus ulkopuolisille.

### **6.3 Tulolähdejaon poistamisen vaikutukset verotukseen ja rajanveto- ja tulkintaongelmat uudistuksen jälkeen**

Lainvalmisteluhanke osakeyhtiöiden tulolähdejaon poistamiseksi TVL:n ja EVL:n osalta käynnistettiin syksyllä 2016. Hankkeen pohjalta annettiin syksyllä 2018 hallituksen esitys (HE 257/2018), joka hyväksyttiin eduskunnassa sellaisenaan 30.1.2019. Lait tulivat voimaan 1.1.2020 ja ensimmäisen kerran niitä sovelletaan verovuonna 2020. Lakimuutoksilla pyritään tavoitteisiin, joita on kannatettu ja pidetty tervetulleina useissa hallituksen esitysluonnokseen annetuissa asiantuntijalausunnoissa. Lakimuutokset poistavat ainakin osan ongelmallisina pidetyistä soveltamis- ja tulkintaongelmista. Tulolähdejako on koettu erityisen ongelmalliseksi kiinteistöliiketoiminnan toimialalla.

Lakimuutosten myötä elinkeinoverolakia sovelletaan yhteisöjen kaikkeen toimintaan pois lukien maataloustoiminta. Siten myös muu kuin elinkeinotoiminta verotetaan EVL:n mukaisesti. Tämä selkeyttää yhteisöjen tuloverotusta huomattavasti eikä soveltamisongelmaa enää ole, koska tuloverolakien soveltaminen perustuu yhtiömuotoon. Siten muutokset vaikuttavat käytännössä osakeyhtiöihin, osuuskuntiin, yhdistyksiin, säätiöihin, säästöpankkeihin ja keskinäisiin vakuutusyhtiöihin. Julkisyhteisön, osittain verovapaan yhteisön, yleishyödyllisen yhteisön sekä asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osuuskunnan tuloverotusta lakimuutokset eivät muuta. Viimeksi mainituilla voi siis jatkossakin olla TVL:n

mukaan verotettavan varsinaisen toiminnan ohessa EVL:n mukaan verotettavaa elinkeinotoimintaa.

Erilaista toimintaa harjoittavien yhteisöjen, erikseen lueteltuja yhteisöjä lukuun ottamatta, verottaminen verovuodesta 2020 alkaen elinkeinoverolain mukaan poistaa erilaisen ja jokseenkin eriarvoisen tuloverokohtelun, kun verotettavaa tuloa ei enää lasketa eri säännösten mukaan yhteisömuodoltaan samanlaisten yritysten välillä. Lisäksi tappiontasausrajaus eri tulolähteiden välillä poistuu, jolloin kaikki tulot lukuun ottamatta maatalouden tuloa lasketaan yhteen ja muodostavat yhdessä elinkeinotulolähteen tulon. Tämän yhden tulolähteen sisällä voitot ja tappiot kuittaantuvat, olivatpa ne muodostuneet mistä tahansa toiminnasta. Tappiontasausnäkökulmasta ei jatkossa ole enää merkitystä sillä, että erilaisten toimintojen erottaminen toisistaan sovellettavan tuloverolain ratkaisemista varten on voinut olla tulkinnanvaraista ja jopa sattumanvaraista. Siten uudistuksen myötä molemmat tulolähdejaottelun perusongelmat poistuvat.

Kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta tulolähdesidonnaisen tappiontasauksen poistuminen on hyödyllinen uudistus yhteisöille, jotka pääasiallisen elinkeinotoimintansa lisäksi harjoittavat muuna toimintana kiinteistöjen vuokrausta. Jatkossa toisen toiminnan mahdollinen tappio tulee verotuksessa hyödynnetyksi, kun kaikki tulot lasketaan yhteen riippumatta toiminnan luonteesta. Siirtymävaiheessa vahvistetut käyttämättömät muun toiminnan tulolähteen tappiot siirtyvät elinkeinotulolähteeseen vähennettäviksi. Tulolähdejaon poistaminen tuo oikeudellisen varmuuden verokohteluun, koska elinkeinotoiminnan ja muun toiminnan rajanveto-ongelmia on esiintynyt erityisesti kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen osalta ja useat tapaukset on jouduttu ratkaisemaan tuomioistuimissa.

Koska elinkeinotoiminnan käsitteen sisältöä ei tässä uudistuksessa muutettu, sinänsä rajanveto-ongelmat säilyvät kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen kohdalla, vaikka niitä verotetaankin jatkossa automaattisesti elinkeinoverolain mukaan. Jos toimintaa ei edelleenkään pidetä elinkeinoverolain mukaisena elinkeinotoimintana, tietyt asiat verotuskäytännössä säilyvät todennäköisesti ennallaan. Esimerkiksi jälleenhankintavarauksen muodostaminen ei verohallinnon ohjeistuksen mukaan ole mahdollista. Jälleenhankintavarauksen kohdalla on kuitenkin tulkinnanvaraisuutta, koska laissa ei suoraan ole tätä kielletty ja tulkintatavan mukaan jälleenhankintavarauksen vähentäminen olisi mahdollista myös yhteisöillä, joiden toimintaa ei katsota elinkeinotoiminnaksi. Sellaisten kiinteistöyhtiöiden sekä yhtiöiden, jotka elinkeinotoiminnan lisäksi harjoittavat muuna toimintana kiinteistöjen vuokraustoimintaa,



kannalta merkitystä on etenkin toimitilan luovutustilanteessa olevasta mahdollisuudesta muodostaa jälleenhankintavaraus.

Koska yhteisöillä voi olla sellaisia omaisuuseriä, jotka eivät luonteeltaan kuulu mihinkään elinkeinotulolähteen käyttö-, vaihto- tai rahoitusomaisuuteen, oli uudistuksessa luotava myös uusi omaisuuslaji, muu omaisuus. Ilman sitä olisi suuri osa yhteisöjen omaisuudesta katsottava käyttöomaisuudeksi. Jo ennestään joiltain osin tulkinnallisten käyttöomaisuusosakkeiden verovapaa luovutus olisi laajentunut myös elinkeinotoimintaa palvelemattomiin osakkeisiin, mikä olisi lisännyt rajanveto-ongelmia. Muu omaisuus on verovuodesta 2020 lähtien niillä yhteisöillä, joita tulolähdejaon poistaminen koskee. Muuksi omaisuudeksi on katsottava esimerkiksi sijoitustarkoituksessa hankitut kiinteistöt ja ulkopuolisille vuokratut osakehuoneistot sekä sellaiset hyödykkeet, joita ei käytetä lainkaan tulonhankkimistoiminnassa. Jos kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet on aiemmin katsottu palvelevan elinkeinotoimintaa, luetaan ne käyttöomaisuuteen kuuluvaksi. Mikäli muuhun omaisuuteen sisältyvä omaisuus muuttuu käyttötarkoitukseltaan myöhemmin elinkeinotoiminnassa käytettäväksi, tehdään verotuksessa omaisuuslajisiirto käyttöomaisuuteen.

Käytännössä sillä, mihin liikevarallisuuslajiin omaisuus kuuluu, ei ole ratkaisevaa merkitystä, koska jaksotussäännöt ovat samat sekä käyttöomaisuudessa että muussa omaisuudessa. Hallituksen esityksessä ei kuitenkaan ole otettu kantaa siihen, tuleeko muun omaisuuden ja käyttöomaisuuden irtaimesta muodostaa erilliset menojäännökset. Luovutustilanteita ajatellen erilliset menojäännökset toisivat selkeyttä verotukseen, koska muun omaisuuden luovutustappioiden vähentäminen on rajoitettua. Kiinteistön aiheuttamat menot ja luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia yhteisön kaikista tuloista riippumatta omaisuuslajista, mikä tuo verotukseen selkeyttä kiinteistöliiketoiminnan osalta.

Käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verovapaus ei jatkossakaan pääsääntöisesti koske kiinteistöliiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä, koska kiinteistösijoitus- ja vuokraustoiminta ei ainakaan vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ole elinkeinotoimintaa, jolloin yhteisöllä ei tämän vuoksi voisi olla käyttöomaisuutta. Näin ollen yhteisön sijoituskiinteistöt samoin kuin ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt ja asuinhuoneistot kuulunevat lähtökohtaisesti muun omaisuuden omaisuuslajiin. Rajanveto siitä, katsotaanko toiminta elinkeinotoiminnaksi, jatkunee ongelmallisena tulevaisuudessa. Lisäksi rajanveto siitä, onko omaisuus katsottava käyttöomaisuudeksi vai muuksi omaisuudeksi elinkeinotulolähteen sisällä, tulee todennäköisesti

aiheuttamaan tulkintakysymyksiä. Aikaisemmin vallinneet tulolähteiden väliset tulkintaongelmat tulevat uudistuksen myötä olemaan omaisuuslajien välisiä tulkintaongelmia.

Elinkeinotoimintaa harjoittavalla yhteisöllä käyttöomaisuusosakkeiden luovutukset lukuun ottamatta kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksia ovat verovapaita ja luovutustappiot vähennyskeltottomia EVL 6 b §:n mukaisesti. Muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutusvoitot ovat aina veronalaisia ja tappiot vähennyskelpoisia ainoastaan muun omaisuuden luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna. Rajoitus ei kuitenkaan koske kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden sekä pääasiallisena toimintana kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavien osakeyhtiöiden osakkeita, joiden luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia kaikista elinkeinotulolähteen tuloista. Sama rajoitus koskee myös vastaavia käyttöomaisuusosakkeita. Uudistuksen jälkeen elinkeinoverolain mukaan verotettavilla kiinteistöliiketoimintaa harjoittavilla yhteisöillä luovutustappioiden vähentämisoikeus laajenee näin ollen huomattavasti, kun sekä kiinteistöjen että kiinteistöosakkeiden luovutuksista aiheutuvat tappiot ovat jatkossa vähennettävissä kaikista tuloista verovuonna ja sitä seuraavan kymmenen vuoden ajan riippumatta siitä, ovatko ne käyttö- vai muuta omaisuutta.

Koska muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden sekä yhtiöosuuksien luovutusvoitot tulevat olemaan veronalaisia, mutta niiden luovutustappioiden vähennyskelpoisuutta on huomattavasti rajoitettu, verotus tulee tällaisten voittojen ja tappioiden osalta olemaan epäsymmetristä. Koska luovutustappiot ovat ennen verovuotta 2020 sovelletun lainsäädännön mukaan rajoitusti vähennyskelpoisia muun toiminnan tulolähteessä, lakimuutosten myötä rajoitukset siirtyvät elinkeinotulolähteen sisälle. Uudistus jättää ongelma-alueeksi muun omaisuuden osakkeiden ja henkilöyhtiöiden yhtiöosuuksien luovutuksia koskevan verotuskohtelun. Jos luovutustappioiden vähentämisrajoitusta ei olisi sisällytetty lakiin, olisi se tuonut uusia soveltamisongelmia koskien käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten tappiutilanteita. Tällaisissa tilanteissa verovelvollisilla olisi ollut houkutus väittää osakkeita muuhun omaisuuteen kuuluviksi, jotta luovutuksesta syntyneen tappion saisi vähentää. Toisaalta voitollisissa tilanteissa on houkutus väittää osakkeita käyttöomaisuuteen kuuluviksi verovapaan luovutuksen vuoksi. Lainsäädäntö tulee olemaan johdonmukainen koskien osakkeiden verokohtelua tappiollisissa luovutustilanteissa, mutta voitollisissa tilanteissa syntyy rajanveto-ongelmia. Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen näkökulmasta rajanveto-ongelmia luovutustilanteissa tullaan luultavasti kohtaamaan, koska elinkeinotoimintaa harjoittavina yhteisöinä osakeomistukset voisivat olla joko käyttöomaisuutta tai muuta omaisuutta. Tilanteita, joissa yhteisöt kokevat osakeomistustensa olevan käyttöomaisuutta, mutta veronsaaja katsoo niiden olevan muuta

omaisuutta, tulee varmasti eteen. Se, onko yhteisön kiinteistöliiketoiminta EVL:n mukaista elinkeinotoimintaa, tulee näin ollen todennäköisesti jatkossakin ratkaistavaksi tapauskohtaisesti.

Sellainen yhteisö, joka jää uuden EVL 1 §:n 2 momentin soveltamisalan ulkopuolelle, tulee verotettavaksi tuloverolain mukaisesti. Näin ollen uuden lainsäädännön mukaan verokohtelu ei muutu aiemmasta keskinäisten kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. Jos tällainen yhtiö kuitenkin kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö harjoittaa elinkeinotoimintaa ja tällä keskinäisellä kiinteistöyhtiöllä on emoyhtiöön liiketoiminnallinen yhteys, myös sitä voidaan tapauskohtaisesti verottaa elinkeinoverolain säännösten mukaan. Tämä tulkinnanvaraisuus säilyy jatkossakin ja oikeuskäytäntö olisi hyvä saada konserniin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla selkeämmäksi.

Lakimuutosten myötä konserniavustus tulee useimmille konsernissa kiinteistöliiketoimintaa harjoittaville yhteisöille uutena tuloksentasausmahdollisuutena. Verovuodesta 2020 lähtien tavallisia kiinteistöyhtiöitä sekä muita kiinteistöliiketoimintaa harjoittavia osakeyhtiöitä verotetaan elinkeinoverolain mukaan, mikä riittää konserniavustuksen antamiseen ja saamiseen olettaen, että muut konserniavustuslaissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Kuten sanottu, konserneissa myös keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi joissain tapauksissa tulla verotetuksi elinkeinoverolain mukaan. Siten myös keskinäisillä kiinteistöyhtiöillä voi olla mahdollisuus tulla konserniavustuksen piiriin verovuodesta 2020 lähtien.

Tulolähdejaon poistamisen yhteydessä muutettiin myös lakia asuintalovarauksesta. Verovuodesta 2020 lähtien elinkeinoverolain mukaan verotettava yhteisö voi tehdä asuintalovarauksen, jos se ei harjoita varsinaista elinkeinotoimintaa. Lakimuutoksella on vaikutusta tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sekä yhteisöihin, joiden pääasiallinen toiminta on kiinteistöliiketoimintaa. Tällaisten yhteisöjen täytynee jatkossa erikseen selvittää, että ne eivät harjoita elinkeinotoimintaa, mikäli haluavat vähentää verotuksessa asuintalovarauksen.

Huomionarvoista on lisäksi se, että muuhun omaisuuteen sisältyvien saamisten lopullisiksi todetut arvonalenemiset tulevat lähtökohtaisesti olemaan vähennyskelpoisia, kuten myyntisaamisten ja muun rahoitusomaisuuden kohdalla. Tulolähdejaon poistamisen piiriin kuuluville kiinteistöliiketoimintaa harjoittaville yhteisöille tämä tulee olemaan merkittävä muutos.

## 6.4 Lopuksi

Tulolähdejaon poistaminen, mitä on myös kannatettu asiantuntijalausunnoissa tuo pääosin selkeyttä ja varmuutta kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen verotukseen. Hallituksen esityksessä on tuotu esille kiinteistöliiketoiminnan luonteen muuttuminen merkittävästi aktiivisemmaksi ja laajemmaksi eli varsinaista elinkeinotoimintaa muistuttavaksi. Laajassa ja aktiivisessa kiinteistöliiketoiminnassa esiintyy yhä enemmän voiton tavoittelun lisäksi liiketoiminnallisten riskien ottamista. Tätä haluttiin painottaa etenkin ensimmäisessä esitysluonnoksessa, jossa ehdotettiin kiinteistöliiketoiminnan säätämistä lain tasolla elinkeinotoiminnaksi erityismaininnalla. Koska itse kiinteistöliiketoiminnan käsite on kuitenkin itsessään tulokinnanvarainen, ehdotus poistettiin lopullisesta hallituksen esityksestä. Nyt aikaansaatu uudistus poistaa epätasa-arvoista verotuskohtelua kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja muiden yhteisöjen välillä, koska molempia verotetaan elinkeinoverolain mukaan.

Epäkohdaksi jää muun omaisuuden osakkeiden ja yhtiöosuuksien luovutusten verokohtelun poikkeaminen käyttöomaisuuden vastaavista, mikä jättää verotukseen ristiriitaisuutta kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta, koska näiden yhteisöjen omaisuus on todennäköisemmin muuta omaisuutta kuin käyttöomaisuutta. Koska vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kiinteistöliiketoiminta ei ole elinkeinotoimintaa, yhteisön sijoituskiinteistöt samoin kuin ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt ja asuinhuoneistot kuulunevat lähtökohtaisesti muun omaisuuden omaisuuslajiin eivätkä käyttöomaisuuteen. Aiemmin tulolähteiden väliset rajanveto-ongelmat siirtyvät omaisuuslajien välisiksi rajanveto-ongelmiksi. Tulkinnallisuutta tulee olemaan myös kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen oikeudessa vähentää jälleenhankintavaraus. Lisäksi uudistus voi näyttäytyä verovelvolliselle sekavana ja harhaanjohtavanakin, koska elinkeinoverolain mukainen verotus ei enää tarkoita sitä, että yhteisö harjoittaisi elinkeinotoimintaa.

Vakiintunut verotus- ja oikeuskäytäntö kiinteistöliiketoiminnan tulkitsemisesta muuksi tulonhankkimistoiminnaksi kuin elinkeinotoiminnaksi näyttää olevan joiltain osin vanhentunut käsitys. Tähän on selvästi haluttu muutosta, mutta tahtotila ei kuitenkaan vielä riittänyt sen muuttamiseksi lain tasolla. Nähtäväksi jää, miten uudistus tulee muuttamaan oikeuskäytäntöä ja jatkotutkimusta aiheesta on mahdollista tehdä sitten, kun siitä saadaan uutta oikeuskäytäntöä.

## LÄHTEET

### KIRJALLISUUS

- Andersson, E. 1998. *Tulolähdejaon merkitys yritysverotuksessa erityisesti yhteisöjen kohdalla*. Verotus 2/1998, 126–135.
- Andersson, E. & Penttilä, S. 2014. *Elinkeinoverolain kommentaari*. 14. painos. Talentum.
- Edilex. 2018. *KHO:n tuloverotusta koskeva päätös - tulolähdettä koskeva verotuksen oikaisu*. [https://www.edilex.fi > uutiset > verotus > 2018] Luettu 19.5.2018.
- Edilex. 2019. *Prof. Pekka Nykänen: Yhteisöjen tulolähdejako uudistuu verovuonna 2020*. Edilex 11.4.2019. [https://www.edilex.fi > uutiset > verotus > 2019] Luettu 2.5.2019.
- Grönroos, M. 2018. *Yhteisöjen tulolähdejaon poistamista koskeva hallituksen esitysluonnos*. Suomen Tilintarkastajat ry:n lausunto.
- Harsu, P. 2018. *Arvonmenetysten ja eräiden luovutustappioiden vähennyskelpoisuus TVL:n mukaan - uudistuvat askelmerkit*. Verotus 3/2018, 315–324.
- Heikura, M. & Aaltonen, K. 2018. *Luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamiseksi (tulolähdejaon poistaminen yhteisöiltä)*. Verohallinnon lausunto.
- Isomaa-Myllymäki, A. 2018. *Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta*. Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausunto.
- Kukkonen, M. 2009. *EVL-tulolähteen rajanveto-ongelmat ja asiantuntijayhtiön sivuuttaminen verotuksessa*. Verotus 2/2009, 145–156.
- Kukkonen, M. & Torckeli, A. 2018. *Verovapaan osakeluovutusvoiton määrittely EVL 6 b §:n tulkinnan, tulokäsitteen ja osakeyhtiön tulolähteiden näkökulmasta: uudistuksen tarve ja haasteet?* Verotus 3/2018, 302–314.
- Kukkonen, M. & Walden, R. 2015. *Elinkeinoverolaki käytännössä*. 3. uudistettu painos. Alma Talent.
- Kukkonen, M. & Walden, R. 2016. *Pk-konsernin verosuunnittelu*. 2. uudistettu painos. Alma Talent.
- Kulovaara, V. 2009. *TVL:n ja EVL:n soveltaminen ja rajanvetotilanteet kiinteistöliiketoiminnassa*. Edilex 12.3.2010.
- Kulovaara, V. 2010. *Elinkeino toiminnan yleisten kriteerien soveltaminen kiinteistöliiketoiminnassa*. Verotus 4/2010, 384–396.
- Kulovaara, V. 2011. *Milloin yritystoiminta on liiketoimintaa? TVL:n ja EVL:n soveltaminen, rajanvetotilanteet ja lainsäädännön kehittäminen pk-yhtiöiden näkökulmasta*. Edilex 13.3.2012.
- Lindgren, J. 2018. *Lausunto yhteisöjen tulolähdejaon poistamisesta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta VM017:00/2018*. Tampere.
- Mattila, P.K. 2009. *Tulolähdejaosta ja sen merkityksestä verotuksessa*. Verotus 2/2009, 131–144.

- Myrsky, M. 1992. *Tulolähde tuloverotuksen peruskäsitteenä*. Verotus 4/1992, 348–353.
- Myrsky, M. 1993. *Tulolähteistä uudessa tuloverojärjestelmässä*. Verotus 1/1993, 17–19.
- Myrsky, M. 2010. *Mikä on käyttöomaisuutta? Missä menee TVL:n ja EVL:n soveltamisalueiden raja? Milloin verovelvollinen voi saada luottamuksensuojaa? Ratkaisujen KHO 2010:50, KHO 2010 T 2675 ja KHO 2010:64 arviointia*. Defensor Legis N:o 6/2010, 901–909.
- Myrsky, M. 2012. *Milloin verotuksessa on kysymys elinkeinotoiminnasta?* Defensor Legis N:o 2/2012, 209–223.
- Myrsky, M. & Malmgren, M. 2014. *Elinkeinotulon verotus*. 4. uudistettu painos. Alma Talent.
- Niskakangas, H. 2007. *Käyttöomaisuusosakkeen käsitteestä*. Verotus 1/2007, 4–15.
- Niskakangas, H. 2018. *Asia: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta*. Luonnos 26.10.2018. Helsinki.
- Nykänen, P. 2014. *Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö harjoitti elinkeinotoimintaa emoyhtiöön olevan toiminnallisen yhteyden perusteella (KHO 2014:36)*. Edilex 7.3.2014.
- Ossa, J. 2013. *Tuloverolaki käytännössä*. 1. painos. Alma Talent.
- Penttilä, S. 2010. *Käyttöomaisuusosakkeiden luovutukset - vanha käytäntö ja uudet tulkintaongelmat*. Verotus 5/2010, 499–511.
- Penttilä, S. 2011. *Käyttöomaisuusosakkeet ja niiden luovutukset verotuksessa*. Tilisanomat 15.3.2011.
- Penttilä, S. 2014. *Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja EVL*. Tilisanomat 21.5.2014.
- Penttilä, S. 2019. *Uudistettu yhteisöjen tulolähdejaottelu*. Verotus 2/2019, 132–145.
- Takalo, S. & Järvenoja M. 2018. *Lausunto yhteisöjen tulolähdejaon poistamista koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta*. Suomen Veroasiantuntijat ry.
- Vänskä, S. 2012. *Kiinteistöliiketoiminta ja kiinteistöt EVL:n yritysjärjestelysäännöksissä tarkoitettuna liiketoimintakokonaisuutena*. Verotus 3/2012, 273–283.

## VIRALLISLÄHTEET

- Verohallinto. 2019. *Eräiden yhteisöjen tulolähdejaon poistaminen*. Verohallinnon syventävä ohje, Dnro VH/1881/00.01.00/2019. 3.7.2019.
- Arvela, L., Juusela J., Halén M. ja Vanhanen J. 2002. *Kilpailukykyiseen verotukseen – Tuloverotuksen kehittämistyöryhmän muistio*. Valtiovarainministeriön työryhmämuistioita 12/2002.
- Arvela, L., Viherkenttä, T., Niskakangas, H., Penttilä, S., Immonen, R., Venesjärvi, S-L., Jääskeläinen, T., Malmgren, M. 2013. *Elinkeinoverotuksen asiantuntijatyöryhmän muistio*. Valtiovarainministeriön julkaisuja 16/2013.
- HE 257/2018 vp, *Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta*.

**OIKEUSTAPAUKSET**

KHO 1975 B II 1513

KHO 1990 B 503

KHO 2014:36

KHO 3.5.2016 t. 1873

KVL 2008/24