



24.8.2021

Vero-osasto

Neuvotteleva virkamies Timo Annala

Asuntosijoittamisen verotuksen uudistamisen jatkotarkastelu

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma sisältää seuraavan kirjauksen:

”Selvitetään mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta siten, että rajoitetaan oikeutta vähentää yhtiölainan lyhennyksen osuus vuokratuotosta. Osaltaan veroedun vuoksi monissa uusissa asunto-osaakeyhtiöissä velka-aste on noussut jopa yli 80 prosenttiin.”

Kyseiseen hallitusohjelman kirjaukseen perustuva selvitys ”Selvitys asuntosijoittamisen verotuksen uudistamisesta” valmistui valtiovarainministeriön vero-osastolla 29.6.2020. Selvityksessä on käsitelty laajasti asuntosijoittamisen verotusta. Johtopäätöksenä selvityksessä todetaan, että asuntosijoittamisen verotuksen uudistukseen, jossa hallitusohjelmakirjaus toteutettaisiin verolainsäädäntöä muuttamalla, liittyy näkökohtia sekä puolesta että vastaan. Uudistus vastaisi useiden eri instituutioiden ja viranomaisten kiinnittämään huomioon koskien suomalaisten kotitalouksien velkaantumisen kasvua, joka on tapahtunut viimeisen 10 vuoden aikana erityisesti yhtiölainojen kautta. Uudistus voisi osaltaan toimia keinona hallita yhtiölainojen määriä sekä niihin liittyviä riskejä ja epätoivottavia vaikutuksia. Uudistus poistaisi pääomavastikkeen verokohteluun tällä hetkellä liittyvän ajallisen veroedun, joka on voinut osaltaan kasvattaa yhtiölainojen suosiota ja niiden suhteellista osuutta asuntojen velattomista hinnoista. Lisäksi uudistus poistaisi ne tietyt ongelmallisuudet ja epäkohdat, jotka liittyvät pääomavastikkeen nykyiseen verokohteluun. Selvityksessä katsottiin, että uudistuksen toteuttaminen on mahdollista edellä mainituilla perusteilla.

Selvityksessä tarkasteltiin vastikkeiden vähennyskelpoisuuden rajoittamista uudisrakentamiseen, perusparannukseen ja korjausrakentamiseen kohdistuvien vastikkeiden osalta. Jatkovalmistelussa vero-osastoa on pyydetty arvioimaan, voitaisiinko muutos toteuttaa siten, että rajoitus kohdistuisi vain uudisrakentamiseen liittyviin vastikkeisiin. Lisäksi on pyydetty arvioimaan osakehuoneistoon ja kiinteistöön sijoittamisen verotuksen eroja.

Tässä muistiossa arvioidaan mahdollisuuksia kohdentaa edellä mainitussa selvityksessä käsitelty yhtiövastikkeiden vähennyskelpoisuuteen liittyvä muutos

koskemaan vain uudisrakentamista. Lisäksi muistiossa vertaillaan kiinteistöön sijoittamisen ja asunto-osakkeeseen sijoittamisen verotuskohtelun eroja.

Vastikkeiden vähennyskelpoisuus vuokratulosta

Tuloverolain 32 §:n mukaan vuokratulo on veronalaista pääomatuloa. TVL 124 §:n 2 momentin mukaan pääomatulosta suoritetaan tuloveroa 30 prosenttia (pääomatulon tuloveroprosentti). Siltä osin kuin verovelvollisen verotettavan pääomatulon määrä ylittää 30 000 euroa, pääomatulosta suoritetaan veroa 34 prosenttia (pääomatulon korotettu tuloveroprosentti).

Vuokratulojen verotuksessa menot ovat lähtökohtaisesti laajasti vähennyskelpoisia. Edellytyksenä menon vähennyskelpoisuudelle on, että meno on suoritettu vakaassa vuokratulon hankkimis- tai säilyttämistarkoituksessa. Tätä osoittaa se, että vuokranantaja perii vuokralaiselta käypää vuokraa. Verovelvollisen elantomenot eivät ole vähennyskelpoisia menoja.

Verohallinto on antanut vuokratulojen verotusta koskevan ohjeen (VH/8133/00.01.00/2020), jossa käsitellään laajasti luonnollisen henkilön vuokratulojen ja niihin kohdistuvien vähennysten verotukseen liittyviä kysymyksiä.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Vastike on osakkeenomistajan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista.

Yhtiövastike voi olla esimerkiksi hoitovastiketta tai pääomavastiketta. Yhtiön kirjanpidossa vastike voidaan lukea yhtiön tuloksi (tulouttaa) tai se voidaan käsitellä yhtiön osakkaan pääomansijoituksena (rahastoida).

Vakiintuneen verotus- ja oikeuskäytännön mukaan osakehuoneistosta saadusta vuokratulosta on vähennyskelpoista menoa vastike, joka on kirjattu asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi. Merkitystä ei ole sillä, mihin vastikkeena kerättävä suoritus käytetään. Vähennyskelpoisia vastikkeita voivat siten olla myös pääomavastikkeet, jos ne on kirjattu yhtiölle tuloksi. Vähennyskelpoisuuteen ei vaikuta se, maksetaanko vastike kuukausittain pääomavastikkeena vai kerralla lainaosuussuorituksena. Yhtiö voi myös osittain tulouttaa ja osittain rahastoida pääomavastikkeina kerätyt suoritukset. Tällöin vuokratulosta vähennyskelpoista on kirjanpidossa tuloutettu osuus vastikkeesta. Kirjanpitosäännösten mukaan yhtiölle maksettua lainan mahdollista korko-osuutta ei rahastoida, vaan se tuloutetaan yhtiön tilinpäätöksessä muina rahoitustuottoina. Korko osuus vastikkeesta on siis vuokratulosta vähennyskelpoinen meno, koska se tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa.

Yhtiön kirjanpidossa pääomasijoituksena käsitelty eli rahastoitu vastike ei ole vähennyskelpoinen meno vuokratulosta. Rahastoitu vastike lisätään osakkeen hankintamenoon ja otetaan huomioon osakehuoneiston mahdollista luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa. Rahastoidut vastikkeet siis kasvattavat osakkeen hankintahintaa, ja pienentävät näin mahdollista verotettavaa myyntivoittoa.

Verolainsäädännössä ei ole nimenomaista säännöstä pääomavastikkeen verokohtelusta. Pääomavastikkeen verokohtelu perustuu oikeuskäytännöstä (KHO 1975-B-II-541, KHO 28.6.1991 taltio 2275, KHO 2016:169, KVL 22/2014 ja KHO 2015:99) ilmenevään niin sanotun vastaavuusperiaatteen noudattamiseen asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja osakkeenomistajan verotuksessa. Vastaavuusperiaate tarkoittaa sitä, että samaa erää ei voida pitää yhtä aikaa sekä osakkeen hankintamenoon lisättävänä eränä että tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuvana juoksevana menona. Pääomavastikkeen verokohtelussa on tarkoituksena se, että suoritusta kohdellaan maksaja- ja saajapäässä vastaavuusperiaatteen mukaisesti yhdenmukaisella tavalla. Täten, jos pääomavastike on luettu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi, se voidaan vastaavasti vähentää osakkeenomistajan verotuksessa menona vuokratulosta. Jos pääomavastike on puolestaan rahastoitu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa, se tulee vastaavasti lisätä osakkeenomistajan omistamien osakkeiden hankintamenoon.

Mahdollisuus vähentää pääomavastikkeita vuokratulon verotuksessa on asuntosijoittajan verorasituksen näkökulmasta edullista. Toisaalta kyseisiä vastikkeita ei lueta enää osakkeen hankintamenoon, jolloin asunto-osakkeen myynnistä mahdollisesti muodostuva verotettava luovutusvoitto on suurempi. Kyse on siten vastikkeiden vähennyskelpoisuuden jaksottamiseen liittyvästä ajallisesta veroedusta.

Pääomavastikkeen nykyisestä verokohtelusta voi seurata myös hyvin epäedullinen verokohtelu. Tästä oli kyse ratkaisussa KHO 2016:169, jossa huoneistoa ei ollut käytetty omana asuntona, mutta sitä ei ollut myöskään annettu vuokralle. Huoneisto oli ollut pääosin vastikkeetta täysi-ikäisen perheenjäsenen asumiskäytössä. Kun asunto-osakeyhtiö oli kirjanpidossaan tulouttanut osakkeenomistajan sille kuukausittain maksamat pääomavastikkeet, osakkeenomistajan verotuksessa pääomavastikkeita ei voitu yhtäältä vähentää vuokratulosta (jota siis ei ollut kertynyt), mutta toisaalta pääomavastikkeita ei voitu myöskään lukea asunto-osakeyhtiön kirjanpitokäsittelyn vuoksi osakkeenomistajan omistamien osakkeiden hankintamenoon. Tämän vuoksi ratkaisussa KHO 2016:169 lopputulokseksi muodostui, että osakkeenomistajan verotuksessa pääomavastikkeita ei voitu ottaa millään tavoin vähennyksenä huomioon, kun huoneiston luovutuksesta syntynyttä luovutusvoittoa laskettiin.

Vero-osaston selvityksessä käsitelty malli

Hallitusohjelmaan liittyen valtiovarainministeriön vero-osastolla valmistui 29.6.2020 selvitys asuntosisioittamisen verotuksen uudistamisesta.

Selvityksen mukaan uudistukseen liittyisi näkökohtia sekä puolesta että vastaan. Selvityksessä katsottiin, asuntosisioittamisen verotusta olisi mahdollista uudistaa hallitusohjelmakirjauksessa tarkoitetulla tavalla, jos poliittisesti näin päätetään. Selvityksen mukaan uudistus voitaisiin toteuttaa muuttamalla verolainsäädäntöä siten, että tuloverolakiin lisättäisiin uusi säännös, jonka mukaan osakkeen hankintamenoon luettaisiin se osuus yhtiövastikkeesta, joka kohdistuu asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 3 luvun 2 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdissa tarkoitettuja menoja sekä peruskorjausta varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen. Muilta osin yhtiövastikkeet vähennettäisiin tulonhankkimiskuluna siten kuin TVL 54 §:n 1 momentissa säädetään.

Selvityksessä lähdettiin siitä, että vastikkeiden vähentämisestä vuokratulosta tai lisäämisestä hankintamenoon olisi perusteltua säätää tyhjentävästi. Selvityksessä käsitelty sääntelymalli kattaisi siten kaikki yhtiölle maksettavat vastikkeet. Selvityksessä käsitellyn mallin mukaan osakkeen hankintamenoon luettaisiin se osuus yhtiövastikkeesta, joka kohdistuu uudisrakentamista, perusparannusta tai peruskorjausta varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen. Käytännössä tämä tarkoittaisi pääasiallisesti pääomavastikkeita. Säännös voisi tulla kuitenkin sovellettavaksi myös muihin yhtiövastikkeisiin, jos ne käytettäisiin uudisrakentamista, perusparannusta tai peruskorjausta varten nostetun yhtiölainan takaisinmaksuun.

Tämän lisäksi säädettäisiin siitä, että korkojen ja mahdollisten muiden kulujen osuus pääomavastikkeista sekä kaikki muut yhtiövastikkeet vähennettäisiin TVL 54 §:n 1 momentin mukaisesti tulonhankkimismenoina pääomatuloista. Esimerkiksi vuosikorjausta varten nostetut yhtiölainat ja niiden takaisinmaksuun liittyvät yhtiövastikkeet kuuluisivat tämän säännöksen soveltamisalaan. Myös esimerkiksi hoitovastikkeet ja mahdolliset erillisvastikkeet, elleivät ne liittyisi AOYL 3 luvun 2 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdissa tarkoitettuja menoja tai peruskorjausta varten nostetun yhtiölainan takaisinmaksuun, vähennettäisiin tulonhankkimismenoina.

Selvityksessä katsottiin, että yhtiövastikkeen, joka käytetään uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen, todennäköinen vaikutusaika on hyvin pitkä, osittain jopa kiinteistön koko elinkaaren pituinen. Myös yhtiövastikkeen, joka käytetään peruskorjausta varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen, todennäköistä vaikutusajaa voidaan sitäkin pitää pitkänä, koska se on yleensä merkittävässä remonteissa, kuten esimerkiksi putki- ja linjasaneerauksissa tai julkisivu- ja kattoremonteissa,

20–50 vuotta. Uudisrakentaminen, perusparantaminen ja peruskorjaaminen nostavat asunnon arvoa. Näiltä osin yhtiövastikkeet, jotka käytetään uudisrakentamista, perusparannusta tai peruskorjausta varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen, ovat siten luonteeltaan samankaltaisia menoja, jonka vuoksi niitä on selvityksen mukaan perusteltua kohdella verotuksessa yhdenmukaisesti. Edellä mainituin perustein selvityksessä katsottiin, että tällaisissa yhtiövastikkeissa on kyse asunnon hankintahinnan kaltaisista pitkävaikutteisista menoista, jotka tulee verotuksessa lisätä osakkeen hankintamenuon.

On myös huomionarvoista, että esimerkiksi osakesijoittamisessa osakeyhtiöön tehtyä lisäpääomansijoitusta, jollaiseksi pääomavastikkeet voidaan sinänsä rinnastaa, ei voida vähentää verotuksessa tulonhankkimismenona pääomatuloista, vaan se luetaan osakkeen hankintamenuon. Tästä näkökulmasta selvityksessä käsitelty malli yhdenmukaistaisi sitä, kuinka eri sijoitusmuotoja kohdeltaisiin verotuksessa osakkeen hankintamenuon luettavien erien osalta.

Vuokrattuun huoneistoon kohdistuvissa muissa kuin uudisrakentamista, perusparannusta tai peruskorjausta varten nostetun lainan lyhennyksiin kohdistuvissa yhtiövastikkeissa on kyse tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneista menoista, jonka vuoksi ne tulee vähentää tulonhankkimismenoina pääomatuloista (vuokratulosta). Tämä osaltaan ilmentäisi menojen laajaa vähennyskelpoisuutta vuokratulojen verotuksessa. Selvityksessä käsitellyssä sääntelymallissa mikään yhtiövastike ei jäisi uuden säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle ja siten pääomavastikkeen sekä myös muiden yhtiövastikkeiden nykyisen verokohtelun piiriin.

Selvityksessä on myös tarkemmin käsitelty vastikkeiden nykyiseen verokohteluun liittyviä muita haasteita. Selvityksessä ehdotetussa sääntelyvaihtoehdossa vastikkeiden verotuskohtelusta säädettäisiin tyhjentävästi, jolloin nämä selvityksessä mainitut haasteet poistuisivat kokonaan.

Mahdollisuudet kohdentaa sääntely vain uudisrakentamiseen liittyviin vastikkeisiin

Vero-osastoa on pyydetty jatkotarkastelussa arvioimaan mahdollisuuksia kohdentaa selvityksessä käsitelty yhtiövastikkeiden vähennyskelpoisuuteen liittyvä muutos siten, että se kohdistuisi uudisrakentamiseen. Selvitykseen verrattuna sääntelyn ulkopuolelle jäisi tällöin perusparannukseen ja peruskorjaukseen kohdistuvat vastikkeet.

Lakiteknisesti muutos olisi mahdollista kohdentaa vain uudisrakentamiseen muokkaamalla selvityksessä käsitellyn pykäläluonnoksen ensimmäistä virkettä siten, että osakkeen hankintamenuon luetaan se osuus yhtiövastikkeesta, joka

kohdistuu uudisrakentamista varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen. Tässä yhteydessä tulisi määritellä uudisrakentamisen käsite esimerkiksi niin, että uudisrakentamiseksi katsottaisiin asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettu kiinteistön hankinta, rakentaminen, lisärakentaminen ja lisäalueen hankinta. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että uusissa asunto-osakeyhtiöissä rakentamiseen kohdistuvan yhtiölainan lyhennyksiin kerättävät vastikkeet eivät olisi enää vähennyskelpoisia vuokratuloista vaan ne lisättäisiin osakkeen hankintamenoon ja tulisivat näin vähennettäväksi vasta asuntoa myydessä. Sääntelyn piiriin tulisivat myös ne jo olemassa olevat asunto-osakeyhtiöt, joilla on jäljellä rakentamiseen- tai laajentamiseen kohdistuvaa taloyhtiölainaa. Näiden kohdalla olisi perusteltua, että uutta säännöstä sovellettaisiin vain lain voimaan tulon jälkeen maksettaviin yhtiövastikkeisiin.

Muutoksen rajaamista vain uudisrakentamiseen voitaisiin sinällään pitää perusteltuna, koska havaitut taloyhtiölainoihin liittyvät haasteet kohdistuvat ennen kaikkea uudisrakentamiseen. Muutoksen rajaaminen vain uudisrakentamiseen ei myöskään loisi kannusteita lykätä tarpeellisia ja välttämättömiä korjaushankkeita olemassa olevan asuntokannan osalta. Viime vuosina taloyhtiölainoja on käytetty entistä enemmän uusien asuntojen kaupan rahoitusmuotona henkilökohtaisten asunto- ja sijoitusasuntolainojen sijaan. Ostaja voi maksaa huoneistokohtaista lainaosuutta kuukausittain pääomavastikkeella ja ottaa pienemmän henkilökohtaisen asuntolainan. Yhtiölainalla voidaan rahoittaa hyvin suuri osuus (jopa 70–80 %) asunnon velattomasta hinnasta. Tällöin myyntihinta on puolestaan hyvin edullinen velattomaan hintaan nähden. Yhtiölainojen kasvu muuttaa kotitalouksien asuntorahoituksen rakennetta. Rahoituksen rakenteen muuttuessa vaarana on, että kokonaiskuva velkaantumisesta ja velanhoitorasitteesta hämärtyy. Uudiskohteiden suuret taloyhtiölainaosuudet voivat kannustaa asuntosijoittajia velkavivun käyttöön, mikä voi osaltaan lisätä asuntomarkkinoiden ja rakentamisen suhdannevaihtelua. Asuntosijoittajien vaikeudet vuokrata omistamiaan asuntoja voivat puolestaan näkyä yhtiölainan hoito-ongelmina etenkin, jos asuntosijoittajilla on suuri osuus asuntoyhtiön osakekannasta. Taloyhtiölainojen kautta velkaantuneiden osakkaiden maksukyvyttömyys voi joissakin tilanteissa lisätä yhtiön muiden osakkaiden velkavastuita ilman, että nämä ovat varautuneet vastuiden kasvuun. Vaikka asunnon omistaja vastaa ensisijaisesti asunnon rahoitusvastikkeiden maksamisesta, on taloyhtiön velka lopulta kaikkien taloyhtiön osakkaiden yhteisellä vastuulla. Toisaalta muutoksen rajaaminen vai uudisrakentamiseen ei poistaisi kaikkia selvityksessä esitettyjä vastikkeiden nykyiseen käsittelyyn sisältyviä haasteita.

Kuten vero-osaston selvityksessä on todettu, asiasta voitaisiin säätää tuloverolain 47 §:ssä, joka sisältää omaisuuden hankintamenon laskemista koskevia erityisiä säännöksiä. Kumotun kaksi momentin tilalle voitaisiin lisätä uusi kaksi momentti, jossa säädettäisiin osakkeen hankintamenoon luettavista vastikkeista.

Jotta uudisrakentamiseen kohdistuvat vastikkeet luettaisiin aina osakkeen hankintamenoon eikä niitä voisi vähentää vuokratulosta, tulisi säätää siitä, että osakkeen hankintamenoon luettaisiin se osuus yhtiövastikkeesta, joka kohdistuu asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja kiinteistön hankinnasta, rakentamisesta, lisärakentamisesta tai lisäalueen hankinnasta aiheutuvia menoja varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen. Tällöin sääntely kattaisi kiinteistön hankinnan ja rakentamisen lisäksi uudisrakentamiseen verrattavan lisärakentamisen sekä lisäalueen hankinnan. Näitä vastikkeita ei siis voisi enää vähentää vuokratulosta, vaikka ne luettaisiin tuloksi yhtiön kirjanpidossa.

Muiden kuin uudisrakentamiseen kohdistuvien vastikkeiden osalta tulisi arvioida erikseen säädettäisiinkö niiden verotuksellisesta kohtelusta lain tasolla vai jäisikö näiden vastikkeiden verotuskohtelu nykyisen vastaavuusperiaatteen mukaisesti riippumaan yhtiön kirjanpitokäsittelystä. Koska vastikkeiden nykyinen käsittely verotuksessa perustuu vakiintuneessa verotus ja oikeuskäytännössä vahvistettuun vastaavuusperiaatteeseen voisi olla perusteltua, että jatkossakin muiden kuin uudisrakentamiseen kohdistuvien vastikkeiden kohtelu verotuksessa perustuisi lähtökohtaisesti siihen, miten vastike on käsitelty yhtiön kirjanpidossa. Selvyyden vuoksi asiasta olisi kuitenkin syytä säätää lain tasolla lisäämällä tästä tuloverolakiin erillinen säännös.

Käytännössä muita kuin uudisrakentamiseen kohdistuvia vastikkeita voisivat olla esimerkiksi hoitovastikkeet, erilaiset etukäteen kerättävät korjausvastikkeet sekä perusparannusta, peruskorjausta tai vuosikorjausta varten nostetun yhtiölainan pääoman lyhennykseen kerättävät vastikkeet. Nämä vastikkeet olisivat vuokratuloista vähennyskelpoisia menoja siltä osin kuin ne on kirjattu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi. Vastaavasti hankintamenoon luettaisiin uudisrakentamiseen kohdistuvien vastikkeiden lisäksi ne muut vastikkeet, jotka yhtiö on kirjanpidossaan rahastoinut. Rahastoituja vastikkeita ei vähennettäisi vuokratulosta.

Jos säädettäisiin siten, että vain uudisrakentamiseen kohdistuvat vastikkeet sekä rahastoidut muut vastikkeet luetaan hankintamenoon, voisi edelleen muodostua tilanteita, joissa hankintamenoon normaalisti kuuluvat menot jäisivät vähentämättä vuokratulosta eikä niitä voitaisi lukea myöskään hankintamenoon. Tällainen tilanne voisi muodostua esimerkiksi silloin, kun verovelvollinen olisi maksanut yhtiön tulouttamia perusparannuslainaan kohdistuvia yhtiövastikkeita, mutta hän ei olisi voinut vähentää kyseisiä vastikkeita vuokratuloista niiden puutteen vuoksi eikä kyse ole oman asunnon verovapaasta luovutuksesta. Tämän johdosta tulisi vielä erikseen säätää siitä, että perusparannukseen ja peruskorjaukseen kohdistuvat vastikkeet, joita ei ole vähennetty tulonhankkimiskuluina, luettaisiin hankintamenoon riippumatta siitä, miten ne on yhtiön kirjanpidossa käsitelty.

Kiinteistöön sijoittamisen ja asunto-osakkeeseen sijoittamisen verotuksen vertailua

Vero-osastoa pyydettiin myös arvioimaan kiinteistösijoittamisen ja asunto-osakkeeseen sijoittamisen verotuksellisia eroja. Tässä asiaa käsitellään luonnollisen henkilön näkökulmasta.

Vuokratulo on korvausta esineen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Vuokrauksen kohteena on tyypillisesti huoneisto tai kiinteistö, mutta kohteena voi myös olla esimerkiksi kulkuneuvo tai työkalu. Tuloverolain 32 §:n mukaan vuokratulo on veronalaista pääomatuloa. Tulon veronalaisuuden tai tulolajin osalta ei ole merkitystä, vuokrataanko kiinteistöä vai osakehuoneistoa. Molemmissa tapauksissa vuokratulo on veronalaista pääomatuloa.

Tuloverolain 54 §:n 1 momentin mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot. Edellytyksenä menon vähennyskelpoisuudelle on, että meno on suoritettu tulonhankkimis- tai säilyttämistarkoituksessa. Menon voi vähentää vain siltä osin kuin se kohdistuu vuokrattuun huoneiston tai kiinteistön osaan. Meno on vähennyskelvoton elantomeno siltä osin kuin huoneistoa tai kiinteistöä käytetään omana asuntona tai se on muussa yksityiskäytössä.

Vuokratulosta suoraan vähennettäviä vuokratulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneita menoja ovat muun muassa seuraavat verovelvollisen itse maksamat menot:

- hoitovastikkeet
- yhtiön tuloksi luetut pääoma- ja rahoitusvastikkeet
- vesi-, jätevesi-, tie-, sähkö- ja lämpömaksut
- kiinteistön vakuutusmaksut
- kiinteistövero
- vuosikorjausmenot
- vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot, esimerkiksi vuokranvälityspalkkio ja puhelinkulut
- vuokraustoiminnasta johtuvat asianajo- ja oikeudenkäyntimenot, jotka liittyvät esimerkiksi vuokran perintään, vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai vuokralaisen häätämiseen
- vuokraustoimintaan liittyvistä matkoista johtuneet menot
- vuokralle annetun asunnon hankkimiseen otetusta velasta aiheutuneet menot (muut kuin korkomenot), esimerkiksi luotonvarausprovisio, järjestelypalkkio ja toimitusmaksu.

Verovelvollisen henkilökohtaisesti ottaman tulonhankkimislain korot ovat vähennyskelpoisia korkomenoja tuloverolain 58 §:n nojalla.

Vertailtaessa suoraan kiinteistöön sijoittamisen ja asunto-osakkeeseen sijoittamisen verotusta, on aluksi huomioitava se, että kyse on eri tyyppisistä omistusmuodoista. Ostaessaan sijoituskiinteistön kuten esimerkiksi omakotitalon tai mökin, henkilö omistaa suoraan koko kiinteistön eli maapohjan ja sillä sijaitsevat rakennukset ja myös vastaa niistä henkilökohtaisesti. Hankkiessaan asunto-osakkeen henkilö puolestaan omistaa osakkeen, joka oikeuttaa hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Asunto-osakkeen omistaja on siis asunto-osakeyhtiön osakas. Rakennukset ovat asunto-osakeyhtiön omistuksessa ja vastuulla, joka on erillinen oikeushenkilö ja verotuksessa erillinen verovelvollinen. Omistusmuotojen erolla on vaikutusta vuokratulojen verotukseen. Eroa on muun muassa vuokratuloista tehtävien hankintamenon poistojen kohdalla, koska poistoja voi tehdä vain rakennuksen tai muun poistoihin oikeuttavan omaisuuden omistaja.

Poistot

Tuloverolaki ei sisällä omia poistosäännöksiä. TVL 114 §:n mukaan verovelvollisen tulonhankinnassa käytettyjen rakennusten, koneiden ja kaluston sekä patenttien ynnä muiden sellaisten hyödykkeiden hankintamenot vähennetään vuotuisina poistoina noudattaen soveltuvin osin elinkeinotulon verottamisesta annetun lain säännöksiä. Säännöksellä tarkoitetaan lähinnä EVL 30 ja 34–39 §:ssä säädettyjä poistoja ja poistoprosentteja.

Poistoa ei voi tehdä kulumattoman omaisuuden hankintamenosta. Kulumatonta omaisuutta ovat esimerkiksi osakkeet, maapohja ja liittymät. Sitä vastoin esimerkiksi kiinteistön rakennusten hankintamenon voi vähentää poistoina. Koska asunto-osakkeen omistaja omistaa osakkeen, joka on kulumatonta omaisuutta, asunto-osakkeen hankintamenosta ei voi tehdä poistoja osakkaan henkilökohtaisessa verotuksessa. Asunto-osakeyhtiö muotoisessa omistuksessa asunto-osakeyhtiö tekee omistamisensa rakennusten poistot omassa verotuksessaan. Myöskään esimerkiksi muiden osakeyhtiöiden osakkeiden hankintamenosta ei voi tehdä poistoja henkilökohtaisessa verotuksessa. Sen sijaan esimerkiksi omakotitaloa tai mökkiä vuokraava henkilö voi tehdä omistamiensa rakennusten hankintamenosta poistoja henkilökohtaisessa verotuksessaan. Maapohjan osalta poistoja ei voi tehdä myöskään suorassa kiinteistöomistuksessa, koska maapohja on kulumatonta omaisuutta. Poistoissa oleva ero perustuu siis omistusmuotoon.

Rakennuksen vuotuinen poisto on rakennustyyppin mukaan joko neljä tai seitsemän prosenttia. Esimerkiksi vuokralle annetun asuinrakennuksen hankintamenosta voi tehdä enintään neljän prosentin poiston rakennuksen poistamattomasta hankintamenosta. Jos esimerkiksi rakennuksen hankintameno on 200 000 euroa, voi vuokratulosta vähentää poistoina ensimmäisenä vuotena enintään 4 prosenttia 200 000 eurosta eli 8 000 euroa. Seuraavana vuonna poistot tehtäisiin rakennuksen poistamattomasta hankintamenosta eli 192 000 eurosta, jolloin poiston enimmäismäärä olisi 7 680 euroa. Poistojen vuotuinen määrä siten pienenee vuosittain poistopohjan pienentyessä. Kun kiinteistö myytäisiin, sen hankintamenoksi katsottaisiin luovutusvoittoa laskettaessa poistamaton hankintameno. Jos esimerkiksi alkuperäiseltä hankintamenoltaan 200 000 euron rakennuksesta olisi vähennetty poistoina vuokratuloista 50 000 euroa, luovutusvoittoa laskettaessa rakennuksen hankintameno olisi 150 000 euroa.

Asunto-osakkeiden hankintamenosta ei voi tehdä poistoja henkilökohtaisessa verotuksessa, koska osakkeet ovat kulumatonta omaisuutta. Poiston tekee omassa verotuksessaan asunto-osakeyhtiö, joka omistaa rakennukset. Nykyiseen oikeus- ja verotuskäytäntöön perustuva osakkaan oikeus vähentää yhtiön tuloksi luetut pääomavastikkeet vuokratulosta tarkoittaa kuitenkin käytännössä oikeutta vähentää hankintamenoa vuokratuloista. Jos henkilö hankkii esimerkiksi velattomalta hinnaltaan 200 000 euroa maksavan sijoitusasunnon, johon kohdistuu yhtiölainaa 100 000 euroa 25 vuoden laina-ajalla, voi hän vähentää tuloutettuja pääomavastikkeita ja näin ollen myös hankintamenoa keskimäärin 4 000 euroa vuodessa + vastikkeeseen sisältyvät lainan korot ja kulut. Tämä hankintamennon vähennysoikeus liittyy siis vain yhtiölainan lyhennyksiin. Jos verovelvollinen ottaa henkilökohtaisen tulonhankkimislainan sijoitusasunnon hankintaa varten, vähennyskelpoista on ainoastaan lainan korot. Henkilökohtaisen lainan lyhennykset eivät ole vuokratulosta vähennyskelpoisia menoja.

Varsinaiset rakennuksista tehtävät poistot voi tehdä rakennuksen omistaja eli edellä mainitun lisäksi asunto-osakeyhtiö voi tehdä omassa verotuksessaan poistot omistamiensa rakennusten osalta.

Perusparannusmenot

Eroa on myös siinä, miten perusparannusmenot vähennetään vuokratulosta. Suoraan kiinteistön omistavan sijoittajan kohdalla rakennuksen perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenuun ja näin ollen ne lisäävät poistopohjaa, josta voi tehdä enintään 4 prosentin vuotuisen poiston.

Asunto-osakeyhtiössä yhtiön teettämät perusparannukset merkitään asunto-osakeyhtiön taseeseen rakennuksen arvoon ja niiden poistaminen kirjanpidossa ja asunto-osakeyhtiön verotuksessa tapahtuu rakennuksen poistojen yhteydessä. Rahoitus perusparannuksiin kerätään yleensä osakkailta yhtiövastikkeina ja näiden vähennyskelpoisuus osakkaan saamasta vuokratulosta riippuu siitä, miten vastikkeet käsitellään yhtiön kirjanpidossa. Jos ne tuloutetaan, osakas voi vähentää vastikkeet vuokratuloista ja jos rahastoidaan, ne lisäävät osakkeen hankintamenoa.

Vuokrauskäytössä olevaan osakehuoneistoon kohdistuvia osakkaan tekemiä tai teettämiä perusparannusmenoja ei voi vähentää vuosimenoina vuokratulosta. Perusparannusmenot lisätään lähtökohtaisesti huoneiston hankintamenoon. Oikeuskäytännön mukaan vuokrattuun osakehuoneistoon kohdistuvat verovelvollisen itse tekemät tai teettämät ja maksamat perusparannusmenot ovat kuitenkin niin sanottuja pitkävaikutteisia menoja, jotka voidaan verovelvollisen vaatimuksesta vähentää yhtä suurina vuotuisina poistoina (tasapoistoina) todennäköisenä vaikutusaikanaan (KHO 2001:2). Perusparannusmeno vähennetään kuitenkin aina yhtä suurina vuotuisina poistoina kymmenenä verovuotena, jos menon todennäköinen vaikutusaika on pitempi kuin kymmenen vuotta.

Yhteenveto kiinteistöön sijoittamisen ja asunto-osakkeeseen sijoittamisen verotuksen eroista

Vuokratulojen verotuksessa on eroja riippuen siitä sijoittaako henkilö asunto-osakkeeseen vai suoraan kiinteistö omistukseen. Merkittävin ero muodostuu oikeudesta tehdä poistoja omaisuuden hankintamenosta. Kiinteistön omistaja voi tehdä poistoja rakennuksista, kun taas asunto-osakkeen omistajalla poistooikeutta ei ole. Toisaalta asunto-osakkeen omistaja voi vähentää osakkeen hankintamenoa tuloutettujen vastikkeiden muodossa eli käytännössä osakkeeseen kohdistuvan taloyhtiölainan lyhennykset. Kiinteistön omistajalla tätä mahdollisuutta ei ole. Henkilökohtaisesta tulonhankkimislainasta voi vähentää vain korot. Eroa on myös siinä, miten perusparannusmenot vähennetään vuokratuloista.

Edellä mainitut erot johtuvat siitä, että kyse on erilaista omistusmuodoista. Kiinteistön omistaja omistaa suoraan koko kiinteistön eli maapohjan ja sillä sijaitsevat rakennukset. Hankkiessaan asunto-osakkeen henkilö puolestaan omistaa osakkeen, joka oikeuttaa hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Asunto-osakkeen omistaja on siis asunto-osakeyhtiön osakas. Rakennukset ovat asunto-osakeyhtiön omistuksessa, joka on erillinen oikeushenkilö ja verotuksessa erillinen verovelvollinen.

Pääomavastikkeiden nykyisessä vähennysjärjestelmässä on samankaltaisia piirteitä, kuin oikeudessa tehdä poistoja. Molemmissa tapauksissa voi vähentää osan hankintamenosta vuokratulojen verotuksessa. Jos pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuutta uudisrakentamisessa rajoitettaisiin, ei asunto-osakkeen hankintamenoa voisi tältä osin enää vähentää vuokratulosta. Asiassa on hyvä huomioida, että muidenkaan osakkeiden tai kulumattoman omaisuuden hankintamenoa ei Suomen verojärjestelmässä voi vähentää poistoina juoksevasta tulosta. Osakkeissa on kyse kulumattomasta omaisuudesta, joiden hankintamenosta ei voi tehdä poistoja. Oikeus vähentää asunto-osakkeen hankintamenoa vuokratuloista pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuuden kautta on siten poikkeus tästä pääsäännöstä. Lisäksi asuntosijoittamista voi harjoittaa myös asuntorahastojen kautta eikä niidenkään hankintamenoa voi poistaa juoksevasta tuosta.

Vaikutukset

Vastikkeiden vähennyskelpoisuuden rajoittamisen vaikutuksia on arvioitu laajemmin edellä mainitussa vero-osastolla valmistuneessa selvityksessä. Taloudellisten vaikutusten osalta selvityksessä arvioitiin, että mallissa jossa rajoittaminen koskisi myös perusparannuksia ja peruskorjauksia, vähennysoikeuden rajoituksen arvioitiin lyhyellä aikavälillä lisäävän vuokratuloista kertyviä verotuloja noin 20 miljoonalla eurolla vuodessa. Verotuloja koskeva vaikutusarvio perustuu Vuokranantajat ry:ltä saatuun arvioon taloyhtiölainojen kohdentumisesta. Jos vähennysoikeuden rajoittaminen koskisi vain uudisrakentamista, vastaavalla menetelmällä arvioituna muutoksen arvioidaan lyhyellä aikavälillä lisäävän vuokratuloista kertyviä verotuloja noin 17 miljoonalla eurolla vuositasona. Edellä mainittuihin arvioihin liittyy kuitenkin merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pitkällä aikavälillä muutos puolestaan pienentäisi luovutusvoiton määrää eli muutoksella olisi luovutusvoitoista kertyvien verotulojen määrää pienentävä vaikutus osakkeiden myyntivuonna. Kyse olisi siten pääasiassa verotuksen ajallisesta jaksottamisesta ja tuloutettuun pääomavastikkeeseen tällä hetkellä liittyvän ajallisen veroedun poistamisesta.

Jos muutos kohdistuisi vain uudisrakentamiseen otettuihin taloyhtiölainoihin, kohdistuisi sen suurimmat vaikutukset niihin asuntosijoittajiin, joilla on uudisrakentamiseen kohdentuvaa taloyhtiölainaa ja joiden taloyhtiöissä pääomavastikkeet tuloutetaan. Yksittäisen verovelvollisen kohdalla vaikutus vuokratulojen verotukseen riippuisi taloyhtiölainan lyhennyksen määrästä. Jos pääomavastikkeeseen sisältyvä lainanlyhennys olisi esimerkiksi 300 €/kk, vuokratulojen verotus kiristyisi 30 % verokannalla laskettuna 90 €/kk eli 1 080 €/vuosi. Jos lyhennys olisi esimerkiksi 600 €/kk, vuokratulojen verotus kiristyisi 30 % verokannalla laskettuna 180 €/kk eli 2 160 €/vuosi. Asuntoa myytäessä nämä

vastikkeet olisivat vähennyskelpoisia hankintamenon lisäyksenä, jolloin luovutusvoitto olisi vastaavalla summalla pienempi eli verovelvollinen maksaisi asunnon myynnin yhteydessä nykyistä vähemmän veroja. Jos luovutusvoittoverotuksessa kuitenkin käytetään hankintameno-olettamaa, vastikkeet eivät olisi enää oletettaman lisäksi vähennyskelpoisia. Vastikkeet eivät tulisi vähennettäväksi verovelvollisen myyntivoiton verotuksessa myöskään silloin, jos kyse olisi vakituisen asunnon verovapaasta luovutuksesta tai jos verovelvollinen ei myisi asuntoa, vaan se siirtyisi eteenpäin lahjana tai perintönä.

Uudella sääntelyllä voisi olla vaikutuksia asuntojen kysyntään ja rakentamiseen. Muutos heikentäisi uusien asuntojen vuokraustoiminnan kannattavuutta mikä aiheuttaa korotuspainetta niiden vuokriin. Vanhojen asuntojen verokohtelu pysyisi kuitenkin ennallaan, mikä vähentää mahdollisuutta korottaa vuokria uusissakaan asunnoissa. Vuokraustoiminnan kannattavuuden heikentyminen voi johtaa myös siihen, että sijoitusasunnoista luovutaan etenkin niissä tilanteissa, joissa taloyhtiölaina on suuri ja pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuudella on ollut merkittävä vaikutus sijoituspäätökseen. Toisaalta muutos saattaa vähentää uusien asuntojen kysynnän sijoitusvetoisuutta, mikä mahdollisesti hillitsee asuntohintojen nousupainetta.

Kokonaisuutena arvioituna edellä mainittu verotuottovaikutus on asuntomarkkinoiden kokoon suhteutettuna sen verran pieni, että muutoksen ei arvioida vaikuttavan asuntorakentamisen kokonaisvolyyymiin.

Muutos ei kohdistuisi niihin rakennushankkeisiin, joissa ei käytetä taloyhtiölainoja. Esimerkiksi vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokohteessa rakennusliike yleensä myy koko kohteen jo rakennusaikana sijoittajalle, joka asettaa yleensä kaikki ostamansa kohteen asunnot vuokralle. Näissä urakkakohteissa ei tyypillisesti ole yhtiölainoja ja näitä urakkakohteita rakennuttavat tavallisesti suuret kotimaiset ja ulkomaiset kiinteistösijoitusyhtiöt ja instituutionaaliset sijoittajat.¹

Johtopäätökset

Yhtiövastikkeiden nykyinen vähennyskelpoisuus perustuu vakiintuneessa oikeus- ja verotuskäytännössä vahvistettuun vastaavuusperiaatteeseen ja on näin ollen verojärjestelmän perusrakenteen mukainen. Kyse ei siis ole asuntosijoittajille kohdennetusta erillisestä verotuesta vaan voimassaolevaan verojärjestelmään perustuvasta oikeudesta vähentää tulonhankkimiskulut pääomatuloista. On kuitenkin totta, että kyseinen pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuus tarkoittaa käytännössä mahdollisuutta vähentää asunto-osakkeen eli kulumattoman

¹ Esim. Koskinen ja Voutilainen ”Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi vain osaan rakentamisen rahoituksesta” Euro & Talous 1/2021

omaisuuden hankintamenoa juoksevasta tulosta ja on näin ollen poikkeus hankintamenon yleisestä vähennyskelpoisuudesta. Vähennyskelpoisuus johtaa myös vuokratulojen edulliseen verotukseen ja sillä on voinut olla osaltaan vaikutusta taloyhtiölainojen kasvuun.

Jos vastikkeiden nykyistä verotuskohtelua päätetään muuttaa, tulisi siitä säätää tuloverolaissa. Muutos olisi mahdollista toteuttaa joko vero-osaston selvityksessä käsitellyssä laajuudessa tai sitten kohdentaa muutos vain uudisrakentamiseen otettuihin taloyhtiölainoihin. Korjauslainojen jättäminen uudistuksen ulkopuolelle voisi olla perusteltua siitä näkökulmasta, että tällöin muutos ei loisi kannusteita lykätä tarpeellisia ja välttämättömiä korjaushankkeita olemassa olevan asuntokannan osalta.

Koska vastikkeiden nykyinen käsittely verotuksessa perustuu vakiintuneessa verotus ja oikeuskäytännössä vahvistettuun vastaavuusperiaatteeseen voisi olla perusteltua, että jatkossakin muiden kuin uudisrakentamiseen kohdistuvien vastikkeiden kohtelu verotuksessa perustuisi lähtökohtaisesti siihen, miten vastike on käsitelty yhtiön kirjanpidossa. Selvyyden vuoksi asiasta olisi kuitenkin syytä säätää lain tasolla.

Muutos tarkoittasi sitä, että vastikkeiden vähentämiseen olisi jatkossa kaksi eri järjestelmää riippuen siitä mihin menoon vastike kohdistuisi. Tämä monimutkaistaisi järjestelmää ja voisi todennäköisesti lisätä tulkinnanvaraisia tilanteita verotuksessa. Tällä voisi olla vaikutusta Verohallinnon ohjaukseen sekä muutoksenhakutapausten lukumääriin. Muutos edellyttäisi vastikkeiden tarkkarajaista määrittelyä lainsäädännössä ja sen esitöissä.

Jos muutoksessa päätettäisiin edetä, olisi perusteltua ulottaa vastaava sääntely myös elinkeinoverolakiin, jotta yhtiövastikkeita kohdeltaisiin verotuksessa yhdenmukaisesti riippumatta siitä, harjoitetaanko vuokraustoimintaa esimerkiksi osakeyhtiömuodossa tai yksityisenä vuokranantajana.

Vuokratulojen verotuksessa on eroja riippuen siitä sijoittaako asunto-osakkeeseen vai suoraan kiinteistö omistukseen. Täysin samanlaisia ne eivät voikaan olla, koska kyse on erilaisesta omistusmuodosta.