



22.9.2025

Verotukiryhmälle
Esa-Pekka Saari / Vero-osasto

Vastikkeen määrittely varainsiirtoverotuksessa

Verotueksi on määritelty tietyt kohdeyhtiön velat yhtiömuotoisen kiinteistön siirrossa (KHO 2002:57 ja KHO 2007:75). Verotuen perusteena on, että jos kiinteistö siirtyy yhtiömuodossa, yhtiö-lainaosuus ei ratkaisujen mukaan kuulu veropohjaan. Varainsiirtovero peritään tällöin yhtiön osakkeiden kauppahinnasta, josta vähennetään yhtiöllä oleva velka.

Ratkaisujen KHO 2002:57 ja KHO 2007:75 mukainen oikeustila kumottiin lailla 991/2012. Asun-to- ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden yhtiölainaosuus kuuluu varainsiirtoveron perusteeseen, eli varainsiirtovero suoritetaan ns. osakkeiden velattoman hinnan perusteella. Myös yhtiölainoiksi kohdistamattomat ns. rakentamisaikaiset lainat kohdellaan yhtiölainoja vastaavasti varainsiirtoverotuksessa, eli ne luetaan varainsiirtoveron perusteeseen. Näiltä osin ei enää muodostu varainsiirtoverojärjestelmän tavoitteista ja periaatteista poikkeavaa etua.

Jos luovutuksen kohteena on osakkeita, ostajan myyjälle samalla suorittamaa tai vastattavaksi ottamaa kohdeyhtiön velkaa ei katsota vastikkeeksi ratkaisun KHO 9.5.2001 taltio 1009 perusteella, mikä on katsottu verotueksi. Yleensä kiinteistön luovutuksen yhteydessä velan vastattavaksi ottaminen katsotaan osaksi kauppahintaa.

Ratkaisun KHO 9.5.2001 taltio 1009 mukainen oikeustila kumottiin lailla 991/2012, jonka jälkeen maksettu tai vastattavaksi otettu kohdeyhtiön velka luetaan varainsiirtoveron perusteeseen.

Ratkaisussa KHO 2019:121 supistettiin vastikkeen käsitettä siten, että jos luovuttaja luovuttaa kohdeyhtiöltä olevan lainasaatavan luovutuksensaajan suorittamaa vastiketta vastaan ja kohdeyhtiön velka jää siten, että lainasaatavan velkojaksi vaihtuu luovutuksensaaja, ei lainasaatavasta suoritettua vastiketta lueta varainsiirtoveron perusteeseen.

Ratkaisun KHO 2019:121 mukainen oikeustila kumottiin lailla 1191/2023. Arvopaperin luovutuksen yhteydessä tai muutoin siihen liittyen luovutettu lainasaatava kohdeyhtiöltä katsotaan arvopaperin luovutukseksi, jos luovutukset muodostavat asiallisesti yhtenäisen luovutuskokonaisuuden ja suoritukset lainasaatavan luovutuksesta tulee arvopaperin luovuttajan hyväksi.

Lakien 991/2012 ja 1191/2023 myötä kohdeyhtiön velan suorittaminen tai vastattavaksi ottaminen taikka siltä olevan lainasaatavan hankkiminen vastiketta vastaan luetaan varainsiirtoveron perusteeseen. Näiltä osin ei enää muodostu varainsiirtoverojärjestelmän tavoitteista ja periaatteista poikkeavaa etua.