

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukselliset eroavaisuudet

Yritysverotus

ON-työ

Laatija:

Tuuli Jyllilä

10.11.2025

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ

Oppiaine: Oikeustiede

Tekijä(t): Tuuli Jyllilä

Otsikko: Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukselliset eroavaisuudet

Ohjaaja(t): Jaakko Ossa

Sivumäärä: VI + 21 sivua

Päivämäärä: 10.11.2025

Tutkielman aiheena on tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukselliset eroavaisuudet. Tutkimuksen kohteena ovat erityisesti tuloverolaki sekä elinkeinoverolaki. Tarkoituksena on selvittää nämä eroavaisuudet sekä niiden vaikutukset omistajiin tilanteissa, joissa tulee valita perustettavan kiinteistöosakeyhtiön muoto tai joissa voisi olla verotuksellisesti kannattavaa muuttaa yhtiömuotoa.

Tutkimuksen metodi on lainopillinen, joka pyrkii systematisoimaan ja selkeyttämään voimassa olevia oikeussääntöjä lainvalmisteluaineiston, oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden avulla. Teoreettisena viitekehystenä toimii kansallinen yhtiö- ja vero-oikeudellinen sääntely, joiden avulla tarkastellaan yhtiömuotojen välistä rajanvetoa.

Perinteisesti lain tasolla tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat selkeästi erilaisia toimijoita, mutta käytännössä jako tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ei välttämättä ole yksiselitteinen, sillä yhtiöllä voi olla tunnuspiirteitä molemmista yhtiömuodoista.

Tutkimustulokset osoittavat, että tavallinen kiinteistöosakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroavat toisistaan taloudellisesti hyvinkin paljon. Jokainen tilanne, jossa tulee valita kiinteistöosakeyhtiön muoto, tulee tarkastella yksityiskohtaisesti läpi, sillä osakkeenomistajien tarpeet ja halut vaikuttavat merkittävästi valittavan yhtiön muotoon.

Avainsanat: tulolähteet, verosuunnittelu, yritysverotus, kiinteistöosakeyhtiöt

Sisällys

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön	
verotukselliset eroavaisuudet	I
Lähteet.....	IV
Lyhenteet.....	VI
1 Johdanto	1
1.1 Yritysrakenteista ja toimitilaomistuksista	1
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma	2
1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkielman rakenne	3
2 Kiinteistöosakeyhtiöiden muotoja	4
2.1 Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.....	4
2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	4
3 Kiinteistöosakeyhtiöiden verotuksellisten seikkojen erot.....	7
3.1 Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verotus.....	7
3.2 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotus	8
3.2.1 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotuksellisia tulkintaongelmia.....	9
3.2.2 KHO 2023:104	11
4 Yhtiömuodon muuttaminen verotuksellisista syistä.....	15
4.1 Taloudelliset vaikutukset osakkeenomistajille	15
4.2 Säilyykö tappioiden vähennysoikeus yhtiömuodon muutoksessa?	17
5 Lopuksi	20

Lähteet

Kirjallisuus

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja 2011.

Isotalo, Kalle, Sukupolvenvaihdoshuojennuksen lasku- ja sovellusongelmia. Defensor Legis 5/2016, s. 786–798.

Järvenoja, Markku, Kiinteistöt yritysjärjestelyissä. Verotus 4/2007, s. 328–340.

Järvenoja, Markku, Tulolähdeuudistus ja yritysjärjestelyt. Edilex-sarja 2021/41.

Järvenoja, Markku, Taloudellisen sisällön ja oikeudellisen muodon kohtaaminen ja vaikutus vero-oikeudelliseen tulkintaan: keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Edilex-sarja 2019/33.

Järvenoja, Markku, Yritysjärjestelyjen verotus. KauppakamariTieto 2022.

Järvenoja, Markku, Yritysmuodon muutokset verotuksessa. KauppakamariTieto 2024.

Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Alma Talent 2014.

Malmgrén, Marianne – Myrsky, Matti, Elinkeinotulon verotus. 5. uudistettu painos. Alma Talent 2020.

Myrsky, Matti, Ennakkotieto- ja ennakkoratkaisumenettelyssä verosuunnittelun apukeinona. Defensor Legis 5/2007, s. 733–742.

Nykänen, Pekka, Yhtiövastikkeet tuloverotuksessa – lottoa vähennysoikeudella? Verotus 2/2024, s. 147–158.

Penttilä, Seppo, Rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuus (KHO 2023:104). Tilisanomat 1/2024. Julkaistu 12.1.2024.

Räbinä Timo – Myllymäki, Janne, Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro 2016.

Sillanpää, Matti – Vahtera Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum 2011.

Svensk, Niko, Asunto-osakeyhtiön verotus. Verotus 3/2009, s. 291-300.

Tikka, Kari, Veropolitiikka. Lakimiesliiton Kustannus, Gummerus Kirjapaino Oy 1990.

Vesikansa, Heikki – Matleena Pälve, Yhtiölainan käsitteestä ja yhtiölainasta suoritettavasta varainsiirtoverosta kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa. Edilex-sarja 2018/30.

Virallislähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

HE 257/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Laki elinkeinotulon verottamisesta

Osakeyhtiölaki 624/2006.

Tuloverolaki

Oikeustapaukset

KHO 2023:104.

KHO 2020:15.

KHO 2004:21.

KVL 2019/23. Julkaisematon.

KVL 2005/97.

KVL 2004/49.

Medialähteet

Herkulex, Osakeyhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi (luettu 28.9.2025) <https://herkulex.fi/osakeyhtion-muuttaminen-keskinaiseksi-kiinteistoosakeyhtioksi/>

Patentti- ja rekisterihallitus, Osakeyhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Viimeksi päivitetty 24.6.2025 (luettu 21.9.2025) https://www.prh.fi/fi/yrityksetjayhteisot/yrityksenmuutokset/osakeyhtion-muutosilmoitus_1/yritysmuodonmuutos/keskinaiseksi_kiinteistoosakeyhtioksi.html

Lyhenteet

AsOyL	asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
EVL	laki elinkeinotulon verottamisesta (360/1968)
KHO	korkein hallinto-oikeus
KVL	keskusverolautakunta
OYL	osakeyhtiölaki (624/2006)
TVL	tuloverolaki (1535/1992)

1 Johdanto

1.1 Yritysrakenteista ja toimitilaomistuksista

Yritysrakenteet eivät ole ikuisia. Rakenteita muutetaan usein, koska tavoitteena on luoda toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaampi toimintarakenne. Nykyään toimitilaomistukset eivät useasti ole yritykselle olennaisia, vaan taloudelliset voimavarat keskitetään liiketoiminnan kehittämiseen. Yritysjärjestelyillä on mahdollista edistää toimitilaomistuksen eriyttämistä liiketoiminnasta.¹

Yleensä toimitilaomistus on haluttu nimenomaan eriyttää erilliseen yhtiöön, jolloin toimitilayhtiö ja elinkeinotoimintayhtiö voidaan myydä erikseen.² Yritystoimintaa voidaan hajauttaa myös sukupolvenvaihdoksen tai yrityskaupan esivalmisteluna. Esimerkiksi elinkeinotoiminta ja muu toiminta voidaan hajauttaa eri yhtiöihin jakautumisella. Tällöin elinkeinotoimintaa harjoittavalle yhtiölle mahdollistetaan kevyempi taserakenne, mikä kasvattaa jatkajan tai ostajan mahdollisuuksia hankkia yhtiön osakkeet.³

Kokonaisjakautuminen⁴ voidaan toteuttaa muun muassa siten, että vanhan yhtiön liiketoiminta ja kiinteistö eriytetään omiksi yhtiöikseen.⁵ Kun kiinteistö tai kiinteistöt eriytetään muusta liiketoiminnasta, täytyy tällöin valita kiinteistöosakeyhtiön muoto, ja tätä varten tulee tarkastella kiinteistöosakeyhtiöiden verotuksellisia seikkoja. Tätä varten osakkeenomistajat joutuvat hyödyntämään verosuunnittelua.

Verosuunnittelulla tarkoitetaan eri toimintavaihtoehtojen veroseuraamuksien selvittämistä, ja ne otetaan huomioon vaihtoehtojen edullisuusvertailussa ennen varsinaisiin, näitä seuraamuksia aiheuttaviin toimiin ryhtymistä.⁶ Verosuunnittelussa vastataan siitä, että arvosteltaessa eri vaihtoehtojen edullisuutta veroseuraamukset tulevat otetuiksi huomioon

¹ Järvenoja 2007, s. 328.

² Isotalo 2016, s. 796.

³ Järvenoja 2007: 22, 139–140. (Oulu)

⁴ Ks. Tilisanomat 1.7.2025. Kokonaisjakautumisella tarkoitetaan jakautumista, jossa jakautuva yhtiö purkautuu niin, että jakautuvan yhtiön y-tunnus ei säily.

⁵ Ks. Kulovaara 2011. Esimerkiksi osinkoverotuksen kiristyessä voi olla tarkoituksenmukaista tehdä sellaisia järjestelyjä, joissa muu liiketoiminta eriytetään omaan yhtiöönsä ja vuokrat kohde yhtiöitetään keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, jolloin osakkeenomistajat saavat vuokratulot suoraan itselleen ja tuloja verotetaan tältä osin yhdenkertaisesti pääomatulooverokannalla.

⁶ Myrsky 2007, s. 733.

verovelvollisen tavoitteiden pohjalta. Verosuunnittelu ei tarkoituksellisesti johda siihen, että veronmaksun minimoiva vaihtoehto tulee valituksi, vaikka näin usein käykin.⁷

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma

Perinteisesti lain tasolla tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat selkeästi erilaisia toimijoita, mutta käytännössä jako tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ei välttämättä ole yksiselitteinen, sillä yhtiöllä voi olla tunnuspiirteitä molemmista yhtiömuodoista.⁸ Tämä johtuu siitä, että keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan asunto-osakeyhtiölain sijasta soveltaa osakeyhtiölakia. Lisäksi yhtiöjärjestyksen määräyksillä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaa voidaan käytännössä tuoda lähemmäksi tavallisen kiinteistöosakeyhtiön muotoa.

Tavoitteenani on selvittää tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotuksellisia eroja, joiden avulla voidaan valita kokonaisjakautumisen seurauksena eriytettävän kiinteistön tuleva yhtiömuoto. Tutkielmani tarkastelee erityisesti tavallista kiinteistöosakeyhtiötä ja keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä ja näitä säänteleviä lakeja eli osakeyhtiölakia sekä asunto-osakeyhtiölakia sekä lakia elinkeinotulon verottamisesta että tuloverolakia.

Pyrin tutkielmassani vastaamaan erityisesti kahteen tutkimuskysymykseen: i) Miten tavallinen kiinteistöosakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroavat toisistaan verotuksellisesti? ii) Miten nämä verotukselliset erot tulisi ottaa huomioon erityisesti yhtiön omistajien kannalta? Näiden kysymysten pohjalta tarkastelen myös tilanteita, joissa yhtiömuodon muutos voisi tulla tarpeeseen.

Rajaan tutkimuksesta pois asunto-osakeyhtiöt sekä kiinteistöholdingyhtiöt⁹, joten yhtiömuotoja koskeva tarkastelu keskittyy tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välisiin verotuksellisiin eroavaisuuksiin. Kysymys on erityisesti soveltuvasta tuloverolaista erilaisissa kiinteistöliiketoimintaan kuuluvissa tilanteissa ja soveltamisratkaisun seurauksista sekä yrityksen itsensä että sen omistajien kannalta.

⁷ Tikka 1990, s. 69.

⁸ Penttilä, Tilisanomat 12.1.2024.

⁹ Ks. Vesikansa – Pälve 2018.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkielman rakenne

Tutkielmassani tutkin voimassa olevaa oikeutta, joten tutkielman tutkimusmetodina on oikeustieteen perinteinen tutkimusmetodi, oikeusdogmatiikka eli lainoppi. Lainopin tehtävänä on tutkia voimassa olevaa oikeutta, eli oikeuslähteitä kuten lainsäädäntöä, tuomioistuinten päätöksiä, lainvalmisteluaineistoa ja oikeuskirjallisuutta.¹⁰ Tämän aiheen kannalta relevantteja lakeja ovat muun muassa osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiölaki sekä tuloverolaki ja laki elinkeinotulon verottamisesta. Näiden avulla vertailen tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotuksellisia seikkoja.

Tutkielmani toisessa luvussa käsittelen tavallista kiinteistöosakeyhtiötä ja keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä yhtiömuotoina. Kolmannessa luvussa käsittelen yhtiömuotojen verotuksellisia seikkoja, ja syvennyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vero-oikeudellisiin tulkintaongelmiin, jotka voivat merkittävästi vaikuttaa yhtiömuodon valintaan. Hyödynnän tässä tarkastelussa korkeimman hallinto-oikeuden tapausta KHO 2023:104, jossa on mielenkiintoista pohdintaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön rinnastamisesta verotuksellisista syistä tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön. Neljännessä luvussa käsittelen tilanteita, joissa yhtiömuotojen verotukselliset seikat kannattavat yhtiömuodon muutosta. Johtopäätöksissä esittelen tekemäni havainnot sekä vastaan tutkimuskysymyksiini.

¹⁰ Hirvonen 2011, s. 21–22.

2 Kiinteistöosaakeyhtiöiden muotoja

2.1 Tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö

Ei-keskinäisellä kiinteistöosaakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista kiinteistöosaakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn huonetilan hallintaan, mutta jonka tosiasiallinen toiminta koostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden omistamisesta tai hallinnasta. Tällöin on yleensä kysymys osakeyhtiöstä, joka omistaa teollisuus-, liike- tai toimistokäytössä olevan kiinteistön. Tällaista yhtiötä kutsutaan usein myös tavalliseksi kiinteistöosaakeyhtiöksi.¹¹

Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön keskeinen ero keskinäiseen kiinteistöosaakeyhtiöön on se, että tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä, jonka mukaisesti yhtiön omistaman rakennuksen tilojen käyttöoikeus on kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkeenomistajan käytettävänä olevaksi oikeudeksi.¹²

Toinen keskeinen ero on se, että tavalliseen kiinteistöosaakeyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia, jonka 1 luvun 5 §:n mukaan yhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Mahdolliset kiinteistön vuokrauksesta syntyvät vuokratulot tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö saa itselleen ja on siten itse verovelvollinen vuokratuotoistaan.¹³

2.2 Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön kohdalla on vakiintuneesti katsottu, ettei keskeinen liiketoiminnan tunnusmerkki, voiton tavoittelu, täyty, koska yhtiön on tarkoitus toimia

¹¹ Vesikansa ja Pälve 2018, s. 4.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

omakustannusperiaatteella eli osakkeenomistajat kattavat yhtiön toiminnan kulut maksamillaan vastikkeilla yhtiön taloudellisen tuloksen ollessa nolla.¹⁴

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskeinen ero on osakeyhtiölain mukaiseen osakeyhtiöön siinä, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä yhtiön omistaman rakennuksen tilojen käyttöoikeus on kohdistettu osakkeeseen liittyväksi osakkeenomistajan käytettävänä olevaksi oikeudeksi. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö siis sekä (i) omistaa kiinteistön tai rakennuksen, että (ii) sen osakkeet antavat osakkeenomistajille oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa rakennuksessa tai kiinteistössä.¹⁵ Siinä missä asunto-osakeyhtiön rakennusten pinta-alasta yli puolet on oltava asuinkäytössä, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hallinnassa olevan rakennuksen tai rakennuksen pinta-alan käyttötarkoitusta ei ole rajoitettu.¹⁶

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia vaan osakeyhtiölakia.¹⁷ AsOyL:ssa on silti pakottavia säännöksiä, joiden soveltamisesta ei voida poiketa yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Pakottavat säännökset on lueteltu AsOyL:n 28 luvun 1 §:ssä.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistaja saa hallita huoneistoa tai muuta tilaa ja voi yleensä myös vuokrata tilan edelleen siten, että vuokratuotto kuuluu osakkeenomistajille ja verotetaan hänen tulonaan. TVL:n 53 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan hallintaoikeus huoneistoon ei kuitenkaan itsessään ole osakkeenomistajalle veronalaista tuloa.¹⁸

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tavoittelevat nollatulosta, eli käytännössä yhtiö pyrkii tasaamaan menot ja tulot kirjanpidossa. Jos tuloa on syntymässä, yhtiö voi pienentää tuloksi katsottavaa vastiketta vuoden aikana tai tehdä päätöksen vastikkeiden rahastoinnista, jolloin rahoitusvastikesuorituksia ei katsota tuloksi.¹⁹

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa normaalista osakeyhtiölain sääntelemästä tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä siinä, että sen osakkeisiin liittyy pääsääntöisesti aina osakkeenomistajaa sitova yhtiöjärjestysmääräykseen perustuva velvollisuus suorittaa yhtiölle

¹⁴ Järvenoja 2019, s. 12.

¹⁵ Vesikansa – Pälve 2018, s. 4.

¹⁶ Vesikansa – Pälve 2018, s. 3.

¹⁷ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 22.

¹⁸ Vesikansa – Pälve 2018, s. 4.

¹⁹ Svensk 2009, s. 296.

hoito- ja pääomavastikkeita, joilla yhtiön kulut katetaan. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajat siis vastaavat yhtiön menoista ja saavat tästä vastineeksi oikeuden hallita huoneistoa yhtiön omistamassa rakennuksessa tai muuta tilaa yhtiön omistamalla kiinteistöllä.²⁰

²⁰ Vesikansa - Pälve 2018, s. 4.

3 Kiinteistöosaakeyhtiöiden verotuksellisten seikkojen erot

Keskinäisessä kiinteistöosaakeyhtiössä osakkeet tuovat oikeuden tietyn tilan hallintaan, kun taas tavallisessa kiinteistöosaakeyhtiössä näin ei ole. Vuokraustilanteessa ero on merkittävä: keskinäisessä yhtiössä vuokranantajana on osakkeiden omistaja, kun taas tavallisessa yhtiössä vuokranantajana on yhtiö. Siten voidaan katsoa, että vuokraustoiminnan jatkaja ei ole kiinteistön omistusta jatkava yhtiö, vaan sen omistajataho, joka ei ole ollut toimintaa harjoittava taho, kun kiinteistö on ollut jakautuvan yhtiön omistuksessa.²¹

Tavalliset kiinteistöosaakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosaakeyhtiöt ovat molemmat itsenäisiä verovelvollisia. Yhtiö määrittelee tuloverotuksen näkökulmasta sekä sen, miten yhtiön omaa tuloa verotetaan, mutta tämän lisäksi myös sen, miten yhtiön osakkeenomistajan tuloja verotetaan, jotka hän on saanut yhtiöstä tai kiinteistöstä.

Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön verotettavan tulon laskentaan sovelletaan EVL:a, mutta keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön verotettavan tulon laskentaan TVL:a. Tällä voi olla olennainen merkitys esimerkiksi vahvistettujen käyttötappioiden käyttöoikeuteen. Sen vuoksi yhteisömuodon valinnalla on nykyään useissa tilanteissa keskeinen merkitys.²²

3.1 Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön verotus

Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön tuloja verotetaan elinkeinotulon tulolähteessä tai maatalouden tulolähteessä. Kummassakin tulolähteessä määritellään tulolähteeseen kuuluva tulo ja tuloista vähennettävät menot, ja tulolähteen verotettava tulo tai tappio vahvistetaan erikseen asianomaisen tuloverolain mukaisesti.²³

Kun kokonaisjakautumisessa elinkeinotoiminta ja kiinteistöomaisuus on erotettu eri yhtiöiksi, on usein kiinteistön vastaanottavana yhtiönä ollut tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö, jossa osakkeet eivät oikeuta tietyn tilan hallintaan. Tämä koetaan verovelvollisten taholta turvalliseksi, koska liiketoimintayhtiön maksamien vuokratulojen saajana eivät ole sen

²¹ Järvenoja 2022, s. 457.

²² Järvenoja 2022, s. 460.

²³ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 671–672.

osakkaat vaan osakeyhtiö itse.²⁴ Osakkeenomistajan tulonodotus liittyy osakeyhtiön voitonjakoon.²⁵

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö saa esimerkiksi mahdolliset kiinteistön vuokrauksesta syntyvät vuokratulot itselleen ja on siten verovelvollinen vuokratuotoistaan.²⁶ Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verotettavan tulon laskentaan sovelletaan EVL:a, jonka mukaan veronalaisia elinkeinotuloja ovat muun muassa elinkeinotoimintana harjoitetusta vuokraamisesta saadut korvaukset.

OYL:n 13 luvun 1 §:n mukaan yhtiön varoja voidaan jakaa osakkeenomistajille vain sen mukaan, kuin tässä laissa säädetään, muun muassa voitonjaosta eli osinkoina.²⁷ OYL:n 13 luvun 5 §:n mukaan yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä määrä, joka on kehitysmenona merkitty taseeseen kirjanpitolain mukaisesti.

Koska tavallista kiinteistöosakeyhtiötä verotetaan EVL:n mukaisesti, yhtiön omistajia verotetaan TVL:n mukaan. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö toimii siis OYL:n säännösten mukaisesti, ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön saamat tulot verotetaan yhtiön tuloina, eikä osakkaiden tuloina.

3.2 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotus

Keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä on tavallisista osakeyhtiöistä poiketen muun toiminnan tulolähde, eli henkilökohtainen tulolähde²⁸, koska niillä ei ole muita toimintoja kuin tilojen omistamista ja hallintaa. Tämä johtuu siitä, että niiden tavoitteena ei ole voiton tuottaminen, vaan omistamastaan tai hallitsemastaan rakennuksesta tai kiinteistöstä huolehtiminen.²⁹

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi pitää hallinnassaan myös omia tilojaan ja vuokrata niitä ulkopuolisille, jolloin vuokratulot verotetaan TVL-tulolähteenä.³⁰ Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnan verotettavan tulon laskemiseen voidaan soveltaa EVL:a,

²⁴ Järvenoja 2007, s. 336.

²⁵ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 677–678. Osakeyhtiö voi suorittaa varojenjakoa esimerkiksi osingonjaolla tai jakamalla varoja vapaan oman pääoman rahastosta. Tällöin osakkeenomistaja saa siis tuloa ja tuottoa, joka on syntynyt yhtiön harjoittamasta liiketoiminnasta. Tämä on osakkeenomistajan taloudellinen oikeus.

²⁶ Vesikansa – Pälve 2018, s. 4.

²⁷ Osinko liittyy tiiviisti osakeyhtiön toiminnan tarkoitukseen, joka on voiton tuottaminen osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.

²⁸ HE 257/2018 vp, s. 21–22.

²⁹ Nykänen 2024, s. 148.

³⁰ KILA 12.4.2005 kohta 1.3.1.

mutta vain siltä osin, kun ne harjoittavat elinkeinotoimintaa³¹ ja yleensä niiden tulos verotetaan kokonaan muun toiminnan tulolähteessä eli TVL:a noudattaen.³²

Tuloverolain 53 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan hallintaoikeus huoneistoon ei kuitenkaan itsessään ole osakkeenomistajille veronalaista tuloa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitus ei siis ole taloudellisen voiton tavoittelu, vaan se toimii eräänlaisena osakkeenomistajien apuvälineenä osakeyhtiön muotoon organisoidun kiinteistöomaisuuden omistuksessa ja hallinnoimisessa.³³

Parhaiten tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ero näkyy osakkeenomistajille niissä tilanteissa, kun yhtiön omistamaa kiinteistöä vuokrataan.³⁴ Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa tai rakennuksen tai kiinteistön osaa AsOyL:n mukaan. Tämä tarkoittaa, että sijoitustoimintaa harjoittava osakkeenomistaja vuokraa itse hallinnassaan olevaa huoneistoa ja on siten itse sekä vuokranantajana että myös vuokratulon saajana.³⁵ Siten huoneistosta saatu vuokratulo ja vuokraustoiminnasta aiheutuneet kulut ilmoitetaan osakkeenomistajan henkilökohtaisessa verotuksessa.

Oikeuskäytännössä on pohdittu esimerkiksi sitä, että tuleeko keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi rekisteröity yhtiö rinnastaa tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön ja siten valita yhtiöön sovellettava tuloverolaki tavallista kiinteistöosakeyhtiötä koskevien periaatteiden mukaisesti.³⁶

3.2.1 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotuksellisia tulkintaongelmia

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vero-oikeudellinen luonne on herättänyt vuosien varrella varsin runsaasti pohdintaa: onko yhtiö rinnastettavissa luonteeltaan muihin osakeyhtiöihin vai onko tosiasiallisesti kyseessä osakkeenomistajan kiinteistöomistuksen muoto, joka on muotoiltu yhtiömuotoiseksi?³⁷

³¹ HE 257/2018 vp, s. 21-22.

³² Malmgrén – Myrsky 2020, s. 88.

³³ Vesikansa - Pälve 2018, s. 3-4.

³⁴ Järvenoja 2024, s. 206.

³⁵ Vesikansa – Pälve 2018, s. 4.

³⁶ Ks. KHO 2014:36.

³⁷ Järvenoja 2015, s. 488-489.

Oikeus- ja verotuskäytännössä on ollut runsaasti keskustelua keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön luonteesta toimintaa jatkavana yhtiönä jakautumisessa sekä tulo- että varainsiirtoverotuksessa.³⁸ Verotuskäytännössä oli kokonaisjakautumisen käyttömahdollisuuden alusta alkaen tulkinnallista epävarmuutta siitä, voiko jakautumisessa vastaanottavana yhtiönä olla keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö vai ei. Verotuskäytännössä on ollut vastaanottavan yhtiön verotusasemaan liittynyt kiinteistön omistavan yhtiön yhtiömuotoa koskeva mainittu tulkintaongelma, kun jakautumisessa siirretään vastaanottavaan yhtiöön jakautuvan yhtiön kiinteistöomistus.³⁹

Kiinteistöyhtiö voi yhtiöjärjestyksensä perusteella olla joko keskinäinen tai tavallinen kiinteistöyhtiö.⁴⁰ Kun jakautumisessa siirretään vastaanottavaan yhtiöön jakautuvan yhtiön kiinteistöomistus, on verotuskäytännössä vastaanottavan yhtiön tai sen osakkaiden verotusasemaan liittynyt kiinteistön omistavan yhtiön yhtiömuotoa koskeva tulkintaongelma, jos vastaanottava yhtiö on yhtiömuodoltaan keskinäinen kiinteistöyhtiö. Keskinäisessä kiinteistöosaakeyhtiössä osakkeet tuovat oikeuden tietyn tilan hallintaan, jolloin keskinäisessä yhtiössä vuokranantajana on yhtiön sijasta osakkeiden omistaja.⁴¹

KHO on johdonmukaisesti ratkaisukäytännössään rinnastanut keskinäiset osakeyhtiöt ”tavallisiin” osakeyhtiöihin. Kun keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön omistaman kiinteistön vuokrauksesta saatava tulo tulee yhtiön osakkeenomistajille, joiden velvollisuutena on vastikkeella kattaa yhtiölle syntyneet kustannukset, on verotuskäytännössä yhtiötä säännönmukaisesti verotettu muuta kuin elinkeinotoimintaa harjoittavana yhtiönä myös konsernitilanteissa.⁴²

Verotuskäytännössä on hyväksytty se, että kiinteistön omistava yhtiö on muodoltaan keskinäinen yhtiö, vaikka jakautuvalla yhtiöllä ja kiinteistöosaakeyhtiöllä on sama omistuspohja. Pohdittaessa jakautumisen hyväksyttävyyttä tämä voidaan nähdä ongelmana, jos keskinäisyyden katsotaan merkitsevän varojen fiktiivistä nostamista jakautuvasta yhtiöstä.⁴³

³⁸ Järvenoja 2019, s. 14.

³⁹ Järvenoja 2022, s. 457.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Järvenoja 2007, s. 336.

⁴² Järvenoja 2015, s. 488–489.

⁴³ Järvenoja 2022, s. 457.

Tällaista tulkintaa ei kuitenkaan voida hyväksyä, koska vuokratulot kertyvät vasta jakautumisen jälkeen maksetuista vuokrasta, eikä kyse ole jakautuneessa yhtiössä olleiden varojen jakamisesta osakkaille. Kiinteistöomistus ei siirry jakautumisessa osakkaille missään vaiheessa vaan säilyy yhtiötasolla. Keskinäistä kiinteistöosaakeyhtiötä ei voi pitää juridisesti sellaisena transparenttina yhtiönä, jossa osakkaat tosiasiaassa omistaisivat suoraan yhtiön kiinteistöomaisuuden eli teoreettisesti katsottaisiin olevan kysymyksessä ns. taloudellisen omistajuuden.⁴⁴

KVL:n ennakkoratkaisussa 2004/49 hyväksyttiin tällainen jakautuminen, jossa jakautuvan yhtiön osakkaat saivat omistukseensa keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisia huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita samassa suhteessa kuin heidän osakeomistuksensa jakautuvassa yhtiössä oli.⁴⁵ Tämä on hyväksytty myös julkaisemattomassa KHO:n ratkaisussa 2005 T 766, jossa KHO pysytti KVL:n ennakkoratkaisun.⁴⁶

3.2.2 KHO 2023:104

Tapauksessa KHO 2023:104 A omisti Kiinteistö Oy B:n osakkeet, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan tuottivat oikeuden hallita yhtä yhtiön rakennuksessa olevaa lomahuoneistoa.

Yhtiöjärjestyksessä oli määrätty, että osakkeenomistajalla oli oikeus käyttää lomahuoneistoaan korkeintaan 56 vuorokautta kalenterivuodessa. Muuna aikana huoneiston käyttöoikeus oli yhtiöllä niin, että yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön oli vuokrattava huoneisto valitsemalleen palveluntarjoajalle kerryttääkseen yhtiölle vuokratuloa. Vuokratulo tilitettiin osakkeenomistajille pääomanpalautuksena tai osinkona osakeomistusten suhteessa, eikä osakkeenomistajan saamaan tuloon siten ollut vaikutusta sillä, kuinka paljon vuokratuloa oli kertynyt kunkin osakkeenomistajan hallinnassa olevasta huoneistosta.

Tapauksessa käsillä ollut tilanne eroaa tavanomaisesta huoneistovuokrauksesta siinä, kenelle vuokratulo kertyy. Tavanomaisessa huoneistovuokraustilanteessa keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeenomistaja vuokraa hallinnassaan olevaa huoneistoa ja siitä saatu vuokratulo on osakkeenomistajan henkilökohtaista tuloa. Osakkeenomistajan tuloverotuksessa vuokratulosta vähennetään pääomatulojen hankkimisesta aiheutuneet menot,

⁴⁴ Järvenoja 2022, s. 457.

⁴⁵ KVL 2004/49.

⁴⁶ Järvenoja 2007, s. 337.

kuten tuloutetut rahoitusvastikkeet, ja vuokraustoiminnan tuotto verotetaan osakkeenomistajan pääomatulona.

Ratkaisun perusteluissa on vero-oikeudellisesti mielenkiintoista pohdintaa siitä, tulisiko keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö rinnastaa tavalliseen osakeyhtiöön tapauksen olosuhteissa. Kuten aikaisemmin on todettu, käytännössä rajanveto tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välillä ei ole yksiselitteinen, koska keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi muistuttaa toimintatavoiltaan enemmän tavallista kuin keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä.

Korkein hallinto-oikeus pitää tapauksessa selvänä, että yhtiö rinnastuu keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Yhtiön katsomista tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi tukee korkeimman hallinto-oikeuden mielestä se, että osakkeenomistajan hallintaoikeutta lomahuoneistoihin on yhtiöjärjestyksessä rajoitettu merkittävällä ja olennaisella tavalla. Kuitenkaan hallintaoikeuden rajoitus ei itsessään ole riittävä peruste sille, että yhtiö olisi rinnastettava vero-oikeudellisessa tulkintatilanteessa tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön.

Hallintaoikeuden rajoituksen lisäksi käsillä oleva tilanne eroaa tavanomaisesta huoneistonvuokrauksesta niin, että vuokratulo kertyy osakkeenomistajan sijasta yhtiölle ja vuokratuotot tilitetään osakkeenomistajille osinkotulona. Tässä huomio voidaan kiinnittää siihen, ettei tapauksen osakkaan ansaintalogiikka vastaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ansaintalogiikkaa, vaan tapauksen osakkaan asema rinnastuu tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaan asemaan.

Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö (VOVA) kiinnitti huomiota ansaintalogiikkaan valituksessaan, mutta korkein hallinto-oikeus ei kuitenkaan ole ottanut perusteluissaan kantaa ansaintalogiikkaan liittyvään argumenttiin. Tähän on Seppo Penttilä ratkaisusta tekemässään analyysissä katsonut, että vuokratulojen kertyminen yhtiölle osakkeenomistajan sijaan tukee käsitystä siitä, että vero-oikeudellisesti yhtiötä olisi mahdollista pitää tavallisena kiinteistöosakeyhtiönä.⁴⁷

Korkein hallinto-oikeus on tapauksessa päätenyt formalistiseen tulkintaan, jossa painotetaan yhtiön yhtiöoikeudellista luonnetta. Tapauksessa kuvattu tilanne olisi voinut mahdollistaa myös realistisen tulkinnan, jossa tulkinta perustetaan tilanteen taloudelliseen luonteeseen.

⁴⁷ Penttilä, Tilisanomat 12.1.2024.

Tällöin olisi otettu huomioon se, että osakkaan ansaintalogiikka muistuttaa enemmän tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaan ansaintalogiikkaa kuin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaan ansaintalogiikkaa.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskeinen tunnuspiirre on, että osakkeenomistajalla on oikeus hallita huoneistoa, jolloin vuokratulo on osakkaan tuloa hallintaoikeuden vuoksi.⁴⁸ Toisaalta, tässä tapauksessa osakkeenomistajalla ei ollut hallintaoikeutta huoneistoon sinä aikana, kun vuokratulo kertyi. Tällöin pohdittavaksi tulee se seikka, johon korkein hallinto-oikeus on kiinnittänyt huomionsa, eli oliko hallintaoikeuden rajoitus niin olennainen ja merkittävä, että se muuttaisi osakkaan aseman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaasta tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaaksi.

Tässä tapauksessa käsillä olevassa tilanteessa osakkeenomistajan osinkona saama tulo voi käytännössä kuitenkin olla kertynyt kiinteistöosakeyhtiölle myös muusta kuin osakkaan osakeomistuksen kohteena olevasta huoneistosta. Tämänkaltainen tilanne voi merkittävästikin puuttua keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskeisiin tunnuspiirteisiin.

Tämä korkeimman oikeuden ratkaisu näyttää hyvin tilanteen, jossa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi olla hyvinkin monisyinen osakkeenomistajien apuväline⁴⁹, joka todellisuudessa voi aiheuttaa useampia tulkinnallisia ongelmia vero-oikeudellisesta näkökulmasta. Muutamakin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu tukee ajatusta siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi olla ajoittain epäselvä järjestely.

Tapauksessa KHO 2004:21 korkein hallinto-oikeus hyväksyi keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi yhtiön, jonka osakeomistus tuotti oikeuden hallita kaikkia yhtiön huoneistoja yhdessä muiden osakkeenomistajien kesken. Ratkaisussa KHO 2020:15 hyväksyttiin keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi yhtiö, jonka hallinnassa oli tonttimaata, mutta jonka osakeomistus kuitenkin oikeutti hallitsemaan tiettyä tilaa. Korkeimman hallinto-oikeuden keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevassa harkinnassa on täten painotettu johdonmukaisesti yhtiöoikeudellista tulkintaa.

Markku Järvenoja on katsonut, ettei siviilioikeudellisen käsitteen merkityssisällön tulisi olla määräävä vero-oikeudellisen normin tulkinnassa, jos vero-oikeudessa on käytetty samaa

⁴⁸ KILA 12.4.2005 kohta 1.3.1.

⁴⁹ Ks. Vesikansa – Pälve 2018.

käsitettä.⁵⁰ Siten voisi olla mahdollista ottaa vero-oikeudellisessa tulkinnassa tulkintalinja, jossa annettaisiin enemmän painoarvoa yhtiön taloudelliselle toiminnalle.

Oikeudellisesti voidaan pohtia esimerkiksi sitä, onko keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeomistuksen tuottama hallintaoikeus sellainen oikeus, joka voitaisiin oikeudellisesti tietyissä tilanteissa rinnastaa omistusoikeuteen.⁵¹ Tällaisessa tilanteessa yhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on annettu osakkeenomistajalle hallintaoikeus, voitaisiin taloudellisesta näkökulmasta vero-oikeudessa rinnastaa tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön. Muun muassa kirjanpitolautakunta on lausunnoissaan useasti rinnastanut tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön.⁵²

⁵⁰ Järvenoja 2019, s. 4.

⁵¹ Järvenoja 2013, s. 215.

⁵² Järvenoja 2019, s. 10.

4 Yhtiömuodon muuttaminen verotuksellisista syistä

4.1 Taloudelliset vaikutukset osakkeenomistajille

Keskinäinen ja tavallinen kiinteistöyhtiö eroavat toisistaan taloudellisesti niiden toimintaan liittyvässä keskeisessä asiassa toisistaan hyvinkin dramaattisesti. Kysymys on siitä, kuka saa kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta saatavan taloudellisen tuoton itselleen, ja kenellä on välitön vastuu yhtiön toiminnasta ja investoinneista aiheutuneiden kulujen kattamisesta.⁵³

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on tässä suhteessa itsenäinen toimija eli se saa käyttöoikeuden luovutuksesta saataviin tuottoihin, joilla sen on tarkoitus kattaa toiminnastaan aiheutuvat kulut. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta tilanne on tyystin toisenlainen: osakkeenomistaja saa vuokratuotot, mutta on toisaalta velvollinen kattamaan yhtiön toiminnan kulut vastikemaksuilla.⁵⁴

Käytännössä tavallinen kiinteistöosakeyhtiö muutetaan varsin usein keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi tai päinvastoin. Kun yhtiömuodon muutosta tarkastellaan taloudellisesta näkökulmasta, voidaan muutosta pitää todella merkittävänä: esimerkiksi vuokratuoton saaja vaihtuu yhtiöstä sen osakkeenomistajaksi ja päinvastoin.⁵⁵

Keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi muuttumista koskevassa vero-oikeudellisessa keskustelussa ja verotuskäytännössä on pohdittu sitä, mikä merkitys muutoksen hyväksyttävyydelle on sillä, että vuokratulon saajaksi muuttuu yhtiön asemesta sen osakkeenomistaja. Tämän tulonsaajan muutoksen on esitetty merkitsevän verotuksellisesti sitä, että osakkeenomistajat saavat peiteltynä osinkona⁵⁶ verotettavaa etuutta, kun he ovat vuokratulon saajia, taikka että osakeyhtiö purkautuu verotuksellisesti muodonmuutoksessa.⁵⁷

Käytännössä varsin usein yhtiömuotoa muutetaan. Jos tavallinen yhtiö muutetaan keskinäiseksi, sovelletaan tähän AsOYL 28 luvun 4.1 §:ää. Tämän mukaan yhtiökokouksen

⁵³ Järvenoja 2019, s. 19.

⁵⁴ Järvenoja 2019, s. 19. Ks. KILA 1.2.2017, s. 7–8. Vastikemaksut eli yhtiövastike koostuu tyypillisesti hoitovastikkeesta, kulutusperusteisesta vastikkeesta (esim. vesimaksu), erityisvastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta.

⁵⁵ Järvenoja 2019, s. 19.

⁵⁶ Ks. Verohallinto, Syventävät vero-ohjeet, diaarinumero VH/3393/00.01.00/2025. Peitellyllä osingolla tarkoitetaan sellaista varojenjakoja, joka sivuuttaa osingonjaon muotovaatimukset ja varoja siirtyy osakstaholle tavalla, joka on todelliselta luonteeltaan voitonjakoa.

⁵⁷ Järvenoja 2024, s. 207.

päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että osakeyhtiöön sovelletaan AsOyL:ia, sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan AsOyL 6 luvun 27 §:ssä tarkoitettu määräenemmistöpäätös.⁵⁸ Yksityinen osakeyhtiö voidaan muuttaa keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, jolloin yrityksen Y-tunnus säilyy samana.⁵⁹

Osakeyhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi voi joskus olla tarkoituksenmukaista etenkin seuraavissa tilanteissa: 1) jos halutaan, että vuokratulot tulevat suoraan osakkeenomistajille, mikä poistaisi osittain kaksinkertaisen verotuksen; 2) jos rakennus halutaan myydä osissa, jolloin osakkeenomistaja voi myydä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet; ja 3) jos rakennukselle halutaan monta omistajaa ja kustannukset jakaa osakkeenomistajien kesken.⁶⁰

Jos keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö muutetaan tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, sovelletaan AsOyL 28 luvun 4.2 §:ää. Pykälän mukaan yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että yhtiöön ei sovelleta AsOyL:ia tai sen tiettyjä säännöksiä, sovelletaan tämän lain 6 luvun säännöksiä yhtiöjärjestyksen ja yhtiömuodon muuttamisesta. Tämän muutoksen toteuttaminen edellyttää AsOyL 6 luvun 37 §:n mukaan yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä sekä suostumusta muilta osakkeenomistajilta.⁶¹

Käytännössä joissakin tapauksissa on kiinteistöomaisuuden vastaanottavan yhtiön yhtiömuotona ollut tavallinen kiinteistöyhtiö. Jos tämä yhtiö aiotaan myöhemmin, ehkä 1–2 vuoden kuluttua jakautumisesta, muuttaa keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi, ei muodonmuutokseen voida tällöin soveltaa veronkiertämissäännöstä. KVL:n ennakkoratkaisussa oli kysymys tällaisesta tavallisen kiinteistöosakeyhtiön muuttamisesta keskinäiseksi yhtiöksi. KVL hyväksyi yksimielisesti muodonmuutoksen.⁶²

Ratkaisussa KVL 2005/97 A omisti kokonaan ns. tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannan. Yhtiön yhtiöjärjestyksestä aiottiin muuttaa siten, että yhtiöstä tulisi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä aiottiin noudattaa

⁵⁸ Järvenoja 2019, s. 7.

⁵⁹ Patentti- ja rekisterihallitus, Osakeyhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

⁶⁰ Herkulex, Osakeyhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

⁶¹ Järvenoja 2019, s. 7.

⁶² Järvenoja 2022, s. 459.

tasejatkuvuutta. Yhtiön ei katsottu verotuksessa purkautuvan. A:lle ei syntynyt yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä veronalaista tuloa.⁶³

KVL esitti perusteluissaan, ettei osakeyhtiö purkaudu verotuksessa eikä osakkeenomistajan katsota luovuttavan osakeyhtiön osakkeita TVL 45 §:ssä tarkoitettulla tavalla. KVL:n ratkaisu vahvisti aikaisemmassa verotuskäytännössä hyväksytyn tulkinnan tällaisen muodonmuutoksen hyväksyttävyydestä. Tapausselostesta ei ilmene, sovellettiinko keskinäiseen kiinteistöyhtiöön OYL:a, mutta voidaan olettaa, että tämä oli tilanne.⁶⁴

KVL:n julkaisemattomassa ennakkoratkaisussa 2019/23 hakijana oli osakeyhtiö. Se oli aikaisemmin harjoittanut liiketoimintaa, mutta toiminta oli lakannut noin kolme vuotta aikaisemmin. Yhtiön muu omaisuus oli luovutettu ja se omisti omakotikiinteistön. Kiinteistö oli ollut osakkeenomistajien asuntoetuna, mutta noin vuosi ennen muutosta osakkaat olivat alkaneet maksaa käypää vuokraa.⁶⁵

Tapaus erosi julkaistusta ennakkoratkaisusta kahdessa merkittävässä suhteessa: ensinnäkin vuokralaisena olivat yhtiön osakkeenomistajat ja toiseksi muodonmuutoksen jälkeen yhtiöön sovellettiin asunto-osakeyhtiölakia. Tällaista muutosta voidaan pitää yhteisömuodon muutoksena, vaikka siitä ei olekaan olemassa yhtiöoikeudellisia säännöksiä.⁶⁶ AsOyL:n 21 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muuksi osakeyhtiöksi. Kyseistä muutosta kutsutaan AsOyL:ssa yhteisömuodon muutokseksi.

4.2 Säilyykö tappioiden vähennysoikeus yhtiömuodon muutoksessa?

Toiminta- ja yritysmuodon muutoksien varalta tuloverolaissa ei ole säännöksiä vahvistettujen tappioiden siirtymisestä. Tämän seurauksena tappioiden siirtymistä on vakiintuneesti arvioitu TVL 122 §:n omistajanvaihdoista koskevan säännöksen tulkinnalla. Tältä pohjalta vakiintuneessa oikeus- ja verotuskäytännössä on katsottu, että vahvistettujen tappioiden käyttöoikeus säilyy, ellei yli puolet yhteisön osakkeista tai osuuksista vaihda omistajaa muutoksen yhteydessä. Tappioiden käyttöoikeuden säilyminen edellyttää myös sitä, että muodonmuutokseen sovelletaan joko TVL 24 §:n tai vakiintuneen oikeuskäytännön

⁶³ KVL 2005/97.

⁶⁴ Järvenoja 2024, s. 207.

⁶⁵ KVL 2019/23, julkaisematon.

⁶⁶ Järvenoja 2024, s. 207.

perusteella jatkuvuusperiaatetta, jolloin muodonmuutokseen on sovellettu TVL 24 §:n periaatteita.⁶⁷

Vaikka yleensä yhteisömuodon muutoksissa tappioiden käyttöoikeus säilyy, niiden tosiasiallinen käyttömahdollisuus voi kuitenkin katketa. Näin käy silloin, kun esimerkiksi keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö, jonka verotettavan tulon laskentaan on sovellettu TVL:a, muuttuu verovuonna 2020 tai myöhemmin tavalliseksi kiinteistösaakeyhtiöksi. Keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön muun toiminnan tulolähteen tappio siirtyy tavalliselle kiinteistösaakeyhtiölle, mutta tämä ei voi käyttää sitä, koska sen verotettavaan tuloon sovelletaan EVL:a ja voi siten olla ainoastaan elinkeinotoiminnan tulolähde.⁶⁸

Samankaltaiseen tilanteeseen päädytään, jos tavallinen kiinteistösaakeyhtiö, jolle on vahvistettu elinkeinotoiminnan tappioita, muutetaan keskinäiseksi kiinteistösaakeyhtiöksi, jonka verotettavaan tuloon sovelletaan TVL:a. TVL:ssa ei ole lainkaan säännöstä, joka mahdollistaisi missään tilanteessa elinkeinotoiminnan tappion vähentämisen muun toiminnan eli TVL:n tulolähteessä. Sinänsä tappio siirtyy keskinäiselle kiinteistösaakeyhtiölle, mutta tämä ei voi vähentää sitä, ellei sillä ole elinkeinotoiminnan tulolähdettä.⁶⁹

Muun toiminnan tulolähteen omaisuuden vähentämättömät luovutustappiot säilyvät vähennyskelpoisina yritysmuodon muutoksessa. Jos keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö muutetaan tavalliseksi kiinteistösaakeyhtiöksi eli EVL 1.2 §:n tarkoittamaksi yhteiseksi verovuonna 2020 tai myöhemmin, siirtyy näiden tappioiden vähennysoikeus EVL:n muutoksen perusteella vähennettäväksi EVL 1.2 §:ssä tarkoitetun yhteisön verotuksessa muun omaisuuden luovutuksesta syntyneestä voitosta.⁷⁰

Voimaantulosäännös rajoittaa vähennysoikeuden vain verovuonna 2019 tai aikaisemmin syntyneisiin muun toiminnan tulolähteen omaisuuden luovutustappioihin, mutta ei sitä, minä vuonna tällainen mahdollisuus voi syntyä. Mikäli keskinäisellä kiinteistösaakeyhtiöllä olisi tällaisia sekä verovuonna 2019 että 2020 syntyneitä luovutustappioita, vain verovuonna 2019 syntyneet luovutustappiot olisivat vähennettävissä verovuonna 2020 tai myöhemmin. Joka

⁶⁷ Järvenoja 2024, s. 225.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Järvenoja 2024, s. 226.

tapauksessa vuosi 2024 olisi viimeinen vuosi, koska tällöin päättyy luovutustappioiden vähennysaika, jotka ovat syntyneet verovuonna 2019.⁷¹

Jos EVL 1.2 §:n tarkoittama tavallinen kiinteistöosakeyhtiö muutetaan keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi ja yhtiöllä on sekä verovuonna 2019 tai aikaisemmin syntyneitä muun toiminnan tulolähteen omaisuuden luovutustappioita että verovuonna 2020 tai myöhemmin syntyneitä EVL 12 a §:n tarkoittaman muun omaisuuden luovutustappioita, ovat ensin mainitut muun toiminnan tulolähteen luovutustappiot vähennettävissä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omaisuuden luovutusvoitoista verovuonna 2020 tai myöhemmin tappioiden TVL 50 §:ssä tarkoitettuna vähennysaikana.⁷²

⁷¹ Järvenoja 2024, s. 226–227.

⁷² Järvenoja 2024, s. 226.

5 Lopuksi

Tässä tutkielmassa on tarkasteltu tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotuksellisia eroavaisuuksia. Tavoitteena on ollut selvittää nämä eroavaisuudet sekä niiden vaikutukset omistajiin tilanteissa, joissa tulee valita perustettavan kiinteistöosakeyhtiön muoto tai joissa voisi olla verotuksellisesti kannattavaa muuttaa yhtiömuotoa. Tarkastelu on perustunut kansalliseen lainsäädäntöön ja oikeuskäytäntöön.

Tutkielman tärkeänä osana on ollut korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 2023:104, jossa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö oli järjestetty tavanomaisesta poikkeavalla tavalla. Ratkaisussa yhtiö katsottiin keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, vaikka osakkaan hallintaoikeutta oli olennaisesti yhtiöjärjestyksen määräyksellä rajoitettu, vaikka osakkaan hallintaoikeus on nimenomaisen keskeinen tunnuspiirre keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä.

Toinen ratkaisussa oleva seikka, joka puolsi kiinteistöosakeyhtiön katsomista tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, oli se, että osakkaan ansaintalogiikka vastasi tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ansaintalogiikkaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi kuitenkin, että osakkaalla oli kuitenkin jonkinasteinen hallintaoikeus huoneistoon, joka vaikuttaa olevan keskeinen tekijä arvioitaessa sitä, oliko tilanteessa sovellettava tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön vai keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön soveltuva vero-oikeudellista sääntelyä.

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön erottaa toisistaan niiden taloudelliseen toimintaan liittyvä keskeinen asia: kuka saa taloudellisen tuoton itselleen ja kenellä on välitön vastuu yhtiön toiminnasta. Tämä on se keskeinen kysymys, johon osakkeenomistajien täytyy miettiä vastaus päättäessään kiinteistöyhtiön muotoa, joka palvelisi parhaiten heidän tarpeitaan.

Tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan aina yleistä osakeyhtiölakia⁷³ ja siten se rinnastuu tavalliseen osakeyhtiöön, Tämä tekee siitä osakkeenomistajien näkökulmasta turvallisen yhtiömuodon ja vaihtoehdon, sillä yhtiö on itsenäinen verovelvollinen ja osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, jolloin osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista.

⁷³ Kasso 2014, s. 3.

Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia tai osakeyhtiölakia tai molempia.⁷⁴ Kuten edellä on todettu, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi olla luonteensa perusteella sijoitettavissa yhtiöjaottelussa myös muihin osakeyhtiömuotoihin. On tärkeä silti pohtia, onko tosiasiallisesti kyseessä osakkeenomistajan kiinteistöomistuksen muoto, joka on vain muotoiltu yhtiömuotoiseksi.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena ei ole tavoitella voittoa, vaan yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Tämä on suurin ero tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välillä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajien täytyy kattaa yhtiön kulut, mikäli sellaisia on, kun taas tavallinen kiinteistöosakeyhtiö maksaa toiminnastaan aiheutuvat menot toiminnasta saaduilla tuotoilla.

Näiden faktojen valossa voidaan todeta, että tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välinen keskeinen ero liittyy niiden taloudelliseen luonteeseen. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on suositeltava vaihtoehto tilanteissa, kun toiminta on tulonhankkimistarkoituksessa harjoitettavaa. Vastaavasti keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on tarkoituksenmukainen, kun toiminta halutaan perustaa kustannusten jakamiseen ja kiinteistön hallintaan.

Näillä perusteilla voidaan osoittaa, että kiinteistöosakeyhtiöiden verotukselliset seikat poikkeavat toisistaan paikoittain paljonkin, mutta ei ole olemassa yksiselitteistä oikeaa vastausta yhtiömuodon valinnalle, vaan jokainen tilanne on uniikki ja vaatii oman tarkastelunsa.

⁷⁴ Kasso 2014, s. 7.