



Open your mind. LUT.
Lappeenranta University of Technology

Kauppatieteiden osasto
Kandidaatin tutkielma
Laskentatoimi

Kiinteistöomistuksen järjestäminen

Structuring of real estate ownership

1.12.2011

Tekijä: Lauri Leskinen, 0344312

Ohjaaja: Matti Niemi

Sisällysluettelo

1 Johdanto	1
1.1 Yleistä	1
1.2 Tutkimuslähtökohta, rajaukset ja tutkimusongelma.....	2
1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineisto	3
1.4 Rakenne	3
2 Omistukseen vaikuttavat tekijät ja omistusmuodot.....	4
2.1 Omistustavat.....	5
2.1.1 Osakeyhtiö.....	5
2.1.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	6
2.1.3 Konsernirakenne.....	7
2.1.4 Fuusioituminen	8
2.1.5 Luonnollisen henkilön omistus.....	8
2.2 Verotus ja muut huomioon otavat seikat	8
2.2.1 Elinkeinoverolaki.....	9
2.2.2 Tuloverolaki	10
2.2.3 Varainsiirtovero.....	12
2.2.4 Poistot.....	13
2.2.5 Kiinteistövero ja muut kulut.....	13
3 Omistustapojen vertailu	15
3.1 Osakeyhtiö.....	15
3.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.....	15
3.3 Konsernirakenne	16
3.4 Fuusioituminen	18
3.5 Luonnollisen henkilön omistus.....	19
4 Osakkeenomistajan maksamat verot sekä muut seikat	21
4.1 Osakeyhtiön osakkeenomistajan verotus.....	21
4.2 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajan verotus	21
4.3 Konsernin emoyhtiön maksamien osinkojen verotus	22
4.4 Fuusioituneen yhtiön maksamien osinkojen verotus.....	24
4.5 Luonnollisen henkilön omistus.....	25
5 Lopputulokset ja johtopäätökset	26
Lähdeluettelo	30

Käsitteet

ALV

ArvostusL

AsOYL

EVL

HE

KiintVL

KILA

KPA

KPL

KTM

OYL

SVOP

VSVL

Arvolisävero

Arvostuslaki

Asunto-osakeyhtiölaki

Elinkeinoverolaki

Hallituksen esitys

Kiinteistöverolaki

Kirjanpitolautakunta

Kirjanpitoasetus

Kirjanpitolaki

Kiinteistönmuodostamislaki

Osakeyhtiölaki

Sijoitetun vapaan pääoman rahasto

Varainsiirtoverolaki

1 Johdanto

1.1 Yleistä

Kiinteistöomistuksen järjestelyä ei ole juurikaan tutkittu aikaisemmin, vaikka kiinteistöt muodostavatkin suuren osan ihmisten ja yritysten varallisuudesta. Esimerkiksi tutkielmassa käsiteltävien yritysten kiinteistöjen osuus tase-arvosta on noin 85 prosenttia (Kuninkaan Portti Oy, 2010: Kymen Paviljonki Oy 2010). Haasteeksi muodostuikin löytää tutkielmaan liittyviä artikkeleita ja tutkimustuloksia. Tämä tekeekin tutkimuksesta mielenkiintoisen. Kyse on useita ihmisiä koskettavasta ongelmasta ja pienillä järjestelyillä voidaan (mahdollisesti) saada aikaan säästöjä ja muita etuuksia.

Kiinteistönmuodostamislain 2 § mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan maaomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistörekisteriin. Se voi olla tila tai tontti, joka yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistön ulottuvuusmääritelmän mukaan se käsittää maapohjan ja siihen kuuluvan rakennuksen, jota voidaan käyttää liiketilana. (Kasso, 2010, s.4) Kiinteistö voi olla esimerkiksi vuokrattava varastorakennus tai liiketoimintaan soveltuva rakennus tien varrella. Olisiko järkevää omistaa kiinteistö luonnollisena henkilönä, vai olisiko järkevämpää perustaa osakeyhtiö, joka omistaa kiinteistön? Nämä olivat vain muutamia esimerkkejä. Tämän tutkimuksen tarkoitus on tutkia erilaisia tapoja omistaa kiinteistö.

Omistustapojen vertailu on eräänlaista verosuunnittelua. Siinä lasketaan vaihtoehtolaskelmia kunkin tavan kohdalla, tarkoituksena selvittää veroseuraamukset. Usein kyse on yritysmuodon valinnasta, sen muuttamisesta, yrityksestä luopumisesta tai yritysjärjestelyistä. Tavoitetulos on keskeinen käsite suunnittelussa. Tulos voi olla tilikauden voittoa, maksettuja veroja tai jaetut osingot. (Myrsky & Linnakangas v.2006 s. 63—65) Tutkielmassa tavoitetulos on joko maksetut verot tai tulot verojen jälkeen, riippuen näkökulmasta. Pääpaino on verotuksessa, josta oletetaan syntyvän suurimmat eroavaisuudet omistusmuotojen välille.

1.2 Tutkimuslähtökohta, rajaukset ja tutkimusongelma

Tutkimus kohdistuu tiettyyn kiinteistöön, jonka omistaa Kuninkaan Portti Oy. Kiinteistö sijaitsee Hartolan kunnassa, jonka kiinteistöveroprosentti on yksi prosentti. Kiinteistö muodostuu tontista ja tontilla olevasta liiketoimintaan soveltuvasta yhdestä rakennuksesta. Kiinteistön arvo vuonna 2010 oli noin 510 000 euroa, josta maa- ja vesialueita oli noin 45 000 euroa ja rakennuksia 465 000 euroa. Kiinteistöstä on odotettavissa noin 115 000 euron, johon lisätään arvonlisävero, vuosittaiset tulovirrat vuokrasopimuksen perusteella. Kiinteistö on vuokrattu Oy Shell Ab:lle 15 vuoden vuokrasopimuksella. Kuninkaan portti Oy:llä ei ole velkaa eikä kiinteistön vuokrauksen lisäksi muuta liiketoimintaa. Kulujen oletetaan pysyvän samansuuruisina kuin vuonna 2010, jotka olivat noin 7600 euroa. Kulut sisältävät kiinteistöveron. Yhtiöllä ei ole yhtään työntekijää eikä se maksa palkkaa tai palkkioita kenellekään. Suunnitelman mukaiset poistot ovat EVL:n mukaiset enimmäispoistot. Kuninkaan Portti Oy:n osakkeet omistaa henkilö x. Henkilö x on omistanut osakkeet yli 10 vuotta Henkilö x omistaa myös toisen samalla toimialalla toimivan osakeyhtiön, Kymen Paviljonki Oy:n, kaikki osakkeet. Osakekauppojen kohdalla oletetaan, että Kymen Paviljonki Oy:n on ostanut Kuninkaan Portti Oy:n osakkeet 700 000 eurolla. Tämä selvennyksenä, että seuraavissa kappaleissa käsiteltävät omistustavat olisivat mahdollisia toteuttaa toisen yrityksen kautta, esimerkkinä konsernimuoto. (Kuninkaan Portti Oy, 2011)

Tutkielma rajataan käsittelemään ainoastaan edellä mainittua Kuninkaan Portti Oy:n kiinteistöä. Arvolisäveroa ei huomioida. Tutkielmassa omistustapojen muutoksista huomioidaan ainoastaan edellisessä kappaleessa mainittu osakekauppa, joten muita muutoksista aiheutuvia kustannuksia ei oteta huomioon laskelmissa. Taulukoiden euromäärät ovat pyöristetty lähimpään kymmeneen. Kaikki lähempään tarkasteluun otettavat tavat on mahdollista toteuttaa ja ne ovat juridisesti oikeita. Tutkimuksen pääongelmaksi muodostuu:

- Mikä on omistajan kannalta tehokkain tapa kiinteistöomistukselle?

Alaongelmana tutkitaan:

- Mikä on osakkeenomistajan tulojen kannalta tehokkain tapa omistaa kiinteistö?

1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineisto

Tutkimus suoritetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimus toteutetaan vertailemalla yrityksen kiinteistöstä johtuvia veroja, kiinteistöstä tehtäviä poistoja ja siitä aiheutuvia kuluja. Tutkimuksessa perehdytään asiaan liittyvään kirjallisuuteen, oikeuslähteisiin sekä Kuninkaan Portti Oy:n ja Kymen Paviljonki Oy:n tilinpäätöstietoihin. Lisäksi on suoritettu Kymen Paviljonki Oy:n toimitusjohtajan haastattelu. Koulutukseltaan hän on kauppatieteiden maisteri. Haastattelu toteutettiin vapaana keskusteluna. Keskeisimpiä lakeja tutkielman kannalta ovat elinkeinoverolaki sekä tuloverolaki.

1.4 Rakenne

Tutkimuksen toisessa kappaleessa käydään läpi omistusmuodot ja vertailtavat seikat. Lisäksi kappaleessa perehdytään omistusmuotoihin liittyvään kirjallisuuteen sekä lainsäädäntöön. Kolmannessa kappaleessa sovelletaan toisessa kappaleessa läpikäytyjä seikkoja sekä vertaillaan omistustapoja omistajalähtöisesti tilinpäätöstietojen pohjalta. Neljännessä kappaleessa vertailu tehdään osakkeenomistajan osingonjaon tai muiden tulojen verotuksen näkökulmasta. Viidennessä kappaleessa tehdään johtopäätökset sekä käydään läpi tutkimuksen tulokset.

2 Omistukseen vaikuttavat tekijät ja omistusmuodot

Tutkielmassa yritysmuodot ovat tiukasti sidoksissa kiinteistöön, sillä kiinteistön muodostama maapohja ja rakennus ovat sen ainoa omaisuus. Näin ollen voidaan sanoa, että yritys on yhtä kiinteistön kanssa. Tutkielman yritykset ovat saman omistajan hallinnassa. Voidaan pohtia onko toimimisella yhtenä yrityksenä etuja useana yrityksenä toimimiseen nähden. Yhtenä yrityksenä toimiminen onnistuisi yritysfuusion kautta. Useana yhtiönä toimittaessa voidaan toimia joko konsernina tai saman omistajan hallinnoimana yritysryhmänä. Etuja erillisinä yksiköinä toimimiselle syntyy etenkin, jos yritykset harjoittavat toimintaa eri aloilla ja niihin sisältyy erilaiset riskit. Tässä tapauksessa on järkevää pitää ne erillään. Omistajan kannalta erillinen yhtiö on helpompi myydä. Erillisen yhtiön kohdalla voidaan valita liiketoiminnan myyminen tai osakkeiden myyminen, koska kauppoja verotetaan eri tavalla. Yhtenä yrityksenä toimimisella on etunsa. Verrattuna moneen yhtiöön, säästytään ylimääräisiltä kirjanpitokustannuksilta sekä verovelvollisuuteen ja hallinnointiin liittyviltä kustannuksilta. Useaa yritystä voivat sitoa pääoman käyttämiseen ja voitonjakoon liittyvät rajoitukset, joita yhden yrityksen kohdalla ei välttämättä olisi. (Leppiniemi & Walden, 2009, 454–455)

Kiinteistöomistuksen vertailutavoiksi on valittu osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, luonnollisen henkilön omistus, tytäryhtiönä osana konsernia sekä fuusioituminen Kymen Paviljonki Oy:n kanssa. Erilaisia omistustapoja vertailtaessa tärkein vertailtava ominaisuus on verotus. Tapojen välille syntyy eroja tilikauden voitosta maksettavista veroista, omistajan verotuksen kannalta sekä osakkeenomistajan osingoista maksavien verojen kautta. Poistoissa on eroavaisuuksia, mutta ainoastaan osakeyhtiö-muotojen ja luonnollisen henkilön omistuksen välillä. Kulut pysyvät samoina omistustavasta riippumatta, tosin vuosien välillä saattaa olla eroja. Kulut vaikuttavat verotettavaan tulokseen tai luonnollisen henkilön verotukseen, joten tästä johtuen kulut on syytä huomioida vertailussa. Lisäksi eri omistustavoissa voi olla pieniä hyöty- tai haittatekijöitä. Konserni- ja fuusiorakennetta tutkittaessa oletetaan, että Kymen Paviljonki Oy on ostanut Kuninkaan Portti Oy:n osakkeet 700 000 eurolla ja rahoittanut kaupan velkarahalla tai omistajan pääomasijoituksella. Kauppahinta on laskettu diskonttaamalla odotetut

kassavirrat seuraavan kymmenen vuoden ajalta nykyhetkeen. Tuottovaatimuksena on käytetty kymmentä prosenttia. Rakennuksen ja maapohjan jäännösarvoa ei ole otettu huomioon, sillä aikaisempien kokemusten mukaan kiinteistö on pelkkä rasite vuokrasopimuksen päätyttyä. (Toimitusjohtaja)

2.1 Omistustavat

2.1.1 Osakeyhtiö

Osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa omistajilleen voittoa, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Osakeyhtiölain niin sanottujen *yleisten oppien* mukaan se on yhtiömuoto, jolla on täydellinen oikeushenkilöllisyys (sen varat on eriytetty osakkeenomistajien varallisuudesta ja se voi tehdä oikeustoimia omissa nimissään), jossa yhtiön omistajilla on rajoitettu vastuu yhtiön veloista ja jonka osakkeenomistajille kuuluu jako-osuus yhtiön nettovarallisuudesta. (Mähönen & Villa, 2006, 92) Muun muassa nämä piirteet tekevät yhtiöstä osakeyhtiön, sillä muiden yhtiömuotojen kohdalla kyseiset piirteet eivät toteudu. Yhtiön omistajilleen tuottama voitto tarkoittaa yleensä sen jakamia osinkoja. Osingonjakoa on säädelty Osakeyhtiölaissa. Yhtiön jaettavissa on ainoastaan yhtiön vapaa pääoma, joka koostuu viimeksi vahvistetun taseen tilikauden voitosta ja yhtiön muusta vapaasta pääomasta (OYL 13:1.1). Tällaista on edellisten tilikausien jakamatta jäänyt voitto, jota ei ole siirretty sidottuun omaan pääomaan. Osakeyhtiölain mukaan (OYL 13:2) varoja ei saa jakaa, jos yhtiö on maksukyvytön tai jos jako aiheuttaisi maksukyvyttömyyden (Kyläkallio, Irola & Kyläkallio, 2000, 861–862). Yhtiö voi halutessaan jakaa kaiken vapaan oman pääoman sen jälkeen kun siirrot sidottuun omaan pääomaan on tehty ja se ei vaaranna yhtiön maksukykyä (OYL 13:5). Osakeyhtiönä vuokrat kasvattavat tulosta, jolloin myös veron suuruus kasvaa.

2.1.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Jauhiainen, Järvinen & Nevala (2010, 1012) mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on muusta kiinteistöyhtiöstä poiketen selitelmäpykälä, jossa kaikki osakkeet on kytketty huoneistoihin, mutta kyse ei ole asunto-osakeyhtiöstä. Se ei ole varsinainen yhtiömuoto vaan lähinnä yhtiöoikeudessa muotoutunut nimitys yhtiölle. Asunto-osakeyhtiölaki määrittää sen osakeyhtiöksi, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, ja jonka jokainen osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä mainittua yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa, muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AsOYL 28:3). Kiinteistöosakeyhtiö poikkeaa tässä suhteessa asunto-osakeyhtiöstä ainoastaan asuttavan pinta-alan määrässä, mutta käytännössä ne ovat sama asia. Asunto-osakeyhtiölaissa sanotaan, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä sovelletaanko yhtiöön osakeyhtiölakia vai kiinteistöosakeyhtiölakia ja miltä osin näitä lakeja sovelletaan (AsOYL 28:3). Tämä on tärkeä seikka, sillä yleensä asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeinen sisältö on rakennuksen pitäminen omistajien asumistarpeiden tyydyttämiseksi (Jauhiainen et al, 2010, 10). Yhtiö ei pyri tuottamaan omistajilleen voittoa osinkoina vaan pyrkii nollatulokseen täyttäen osakkeenomistajien tuottotarpeet muilla tavoin.

Kiinteistöosakeyhtiö ei ole tässä tapauksessa perusteltu tapa omistaa kiinteistöä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa siinä, ettei siihen tarvitse soveltaa asunto-osakeyhtiölakia tältä osin (AsOYL 28:1.12). Osakkaalla on oikeus pitää hallinnassaan rakennusta, johon osakkeenomistus hänet oikeuttaa. Näin ollen hän saa määrätä sen käytöstä ja vuokrata sitä, jolloin kiinteistöstä saatavaa vuokraa pidetään hänen tulonaan (KILA 2010, 9). Näin kiinteistöstä saatavat vuokratulot ohjautuvat osakkeiden omistajalle, joka puolestaan maksaa yhtiöön vastikkeen, jolla katetaan kulut ja poistot. Poistojen ollessa vain laskennallinen kuluerä, ne lisäävät jaettavaa vapaata pääomaa, joka puolestaan voidaan jakaa osinkoina. Osakkeenomistaja voi maksaa vastiketta myös poistoja ja kuluja enemmän mutta tällöin osuutta (tilikauden voitto), jota poistot eivät kata, verotetaan yhteisöverokannan mukaan. Verot siirtyivät maksettavaksi yhtiölle, jos poistojen ja tilikauden voiton yhteenlaskettu määrä ovat TVL 33a.1§ mukaisen verottoman osuuden puitteissa. Loppu osuudesta jää

omistajalle itselleen. Tulos jää nolliille, jolloin yhtiön ei tarvitse maksaa lainkaan yhteisöveroa, vaikka vuokrina saadut tulot ovat yhtä suuret kuin kappaleen 2.1.1 osakeyhtiön kohdalla. Kaiken kaikkiaan osakkeenomistaja maksaa tällöin saamistaan vuokratuloista vain yhdenkertaisen veron.

2.1.3 Konsernirakenne

Konserni tarkoittaa kahden tai useamman juridisesti itsenäisen yhtiön muodostamaa taloudellista kokonaisuutta, jossa yhdellä yrityksellä on määräysvalta muihin yrityksiin. Määräysvaltaa käyttävää yritystä kutsutaan emoyhtiöksi ja muita tytäryhtiöksi. Tutkielmassa käsillä olevassa tapauksessa tällainen tilanne syntyisi, jos Kymen Paviljonki Oy ostaisi enemmän kuin puolet Kuninkaan Portti Oy:n osakkeista. Oletetaan, että tutkittavassa tilanteessa toinen yhtiö olisi ostanut kaikki Kuninkaan Portti Oy:n osakkeet ja se olisi normaali osakeyhtiö. KILAn yleisohjeessa (7.11.2006) todetaan, että KPL:n 6:1 § mukaan emoyhtiö on velvollinen laatimaan ja sisällyttämään oman tilinpäätöksensä konsernitilinpäätökseen jos kyse on osakeyhtiöstä. Pienen konserni ei tätä tarvitse välttämättä tehdä (KPL 6:1.3§) mutta se on laadittava jos emoyhtiö jakaa varoja osakkeenomistajille (OYL 8:9.2 §). Tällöin yhtiöiden olisi laadittava konsernitilinpäätös, sillä emoyhtiön on tarkoitus jakaa varojaan osakkeenomistajalle. Konsernitilinpäätös laaditaan tytäryhtiön ja emoyhtiön tilinpäätösten yhdistelmänä, eli tuloslaskelmat ja taseet lasketaan yhteen. Konsernitilinpäätöksessä konsernin sisäiset liiketapahtumat eliminoidaan, mikä tässä tapauksessa käsittäisi voitonjaon. (Villa. 2002 s. 175)

Konsernirakenteessa emoyhtiötä sitovat tietyt seikat varojen jaon suhteen. Vaikka konsernitilinpäätös täytyykin tehdä, on osingonjako mahdollista ainoastaan emoyhtiön erillistilinpäätöksen osoittaman vapaan pääoman rajoissa. Konsernitilinpäätöksen osoittama vapaa pääoma ei ole jakoperusta vaikka sellainen täytyykin tehdä. (HE 2009)

2.1.4 Fuusioituminen

Fuusioituminen tapahtuisi jos Kuninkaan Portti Oy sulautuisi Kymen Paviljonki Oy:hyn. Tällöin sulautuvan yhtiön velat ja varat siirtyisivät suoraan vastaanottajayhtiölle ilman selvitysmenettelyä. Tätä kutsutaan absorptiosulautumiseksi. Vastaanottavan yhtiön jo omistaessa kaikki osakkeet, on kyseessä tytäryhtiösulautuminen, joka on absorptiosulautumisen erityismuoto. Se on yksinkertaisempi ja nopeampi suorittaa, sillä vastaanottavan yhtiön osakepääomaan ei tule muutoksia. Tutkielman tapausta tutkitaan tällaisena. Tällöin käytännössä ainoastaan tutkittava kiinteistö siirtyisi Kymen Paviljonki Oy:n omistukseen, sillä Kuninkaan Portti Oy:llä ei ole muuta omaisuutta tai velkaa. Se kasvattaisi Kymen Paviljonki Oy:n taseen vastaavaa puolta kiinteistön arvolla synnyttäen taseeseen liikearvo-kirjauksen. Kuninkaan Portti Oy puolestaan purkautuisi eli sen toiminta lakkaisi (Leppiniemi & Walden, 2009, 489). Tilanne muistuttaisi kokonaisuudessaan melko paljon konsernia. (Villa, 2002, 316—317) Tällaisessa tilanteessa ei kuitenkaan tarvitsisi tehdä konsernitilinpäätöstä ja tase-rakenne olisi erilainen. Kyseessä olisi ainoastaan yksi oikeushenkilö 2.1.2-kohdan osakeyhtiön tavoin ja siihen erona olisivat sulautuneen yhtiön varat.

2.1.5 Luonnollisen henkilön omistus

Luonnollisen henkilön omistamana tarkasteltava tilanne olisi yksinkertainen. Henkilö x vuokraisi kiinteistöä ja saisi siitä tuloja vuokran muodossa. Vuokratuloista hän maksaisi kulut sekä pääomaverot. Verraten yhtiön omistukseen, tällainen tilanne sisältäisi suuremman riskin, sillä omistaja olisi henkilökohtaisesti vastuussa rakennuksesta ja mahdollisista veloista. Verotuksellisesti tämä olisi melko hyvä tilanne yhdenkertaisen veron perusteella. (TVL 29.1§).

2.2 Verotus ja muut huomioitavat seikat

Kiinteistöstä saatavien tulojen verotuksen määrittävät elinkeinoverolaki ja tuloverolaki, riippuen tulon saajasta. Yhtiön saamiin vuokratuloihin sovelletaan elinkeinoverolakia ja luonnollisen henkilön tapauksessa tuloverolakia. Myös

varainsiirtovero tulee ottaa huomioon osakekauppoja tehtäessä. (Myrsky & Linnakangas, 2006, 37) Poistot ovat myös tärkeä huomioitava seikka, sillä euromääräisesti luvut kohoavat melko suuriksi rakennusten kohdalla. Kulut osaltaan vaikuttavat lopputuloksiin, vaikka niiden kohdalla eroavaisuudet ovat pienempiä.

2.2.1 Elinkeinoverolaki

Osakeyhtiö on itsenäinen verovelvollinen ja sen veroprosentti on 26 yhteisöverokannan mukaan (TVL 124§). Yhteisön verotettava tulo lasketaan sen verotettavien tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksena. Vähennyskelpoisiksi menoiksi ymmärretään elinkeinotulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuvat kulut (Leppilampi & Walden, 2009, 364). Vuokratulot ovat yrityksen verotettavaa tuloa ja poistot, kiinteistöstä koituvat kustannukset sekä kiinteistövero ovat puolestaan vähennyskelpoisia menoja (EVL 1:5 & 2:7). Yhteisöverokanta todennäköisesti tulee laskemaan lähitulevaisuudessa 25 prosenttiin, mikäli hallituksen esitys eduskunnalle toteutuu (HE 2012). Esityksen toteutumista pidetään hyvin todennäköisenä. Nykyinen yhteisöverokanta on melko korkea ja muutoksella pyrittäisiin parantamaan Suomen kilpailukykyä kansainvälisillä markkinoilla. Alla on esitetty esimerkki kuvitteellisen yhtiön verotuksesta:

Kuvitteellisen yhtiön tuloslaskelma

Liikevaihto		115000 e
Poistot rakennuksesta	7 %	32550 e
Kulut		7600 e
Verotettava tulos		74850 e
Tuloverot	26 %	19461 e

Kuva 1. Esimerkki verotuksesta

Esimerkistä nähdään verotettavien tulojen ja vähennyskelpoisten menojen suhde. Näiden erotuksena syntyy yhtiön verotettava tulos, josta maksetaan yhteisöverokannan mukainen tulovero. (Leppiniemi & Walden, 2009, 46)

2.2.2 Tuloverolaki

Tuloverolakia sovelletaan, jos vuokratulot ohjautuvat suoraan luonnolliselle henkilölle tai maksettaessa hänelle osinkoja. Tuloverolain mukaan vuokratulo on pääomatuloa, josta maksetaan 28 prosenttia veroa pääomatuloverokannan mukaan (TVL 2:32§). Pääomaverokanta on nousemassa 30 prosenttiin ja progressiiviseksi siten, että yli 50 000 euron ylittävistä osasta vero olisi 32 prosenttia (HE 2012). Ansiotuloveroaste on progressiivinen ja se nousee ansiotuloveron alaisten tulojen myötä. Tässä tutkielmassa ansiotulovero on määritetty 40 prosenttiin, joka sisältää tuloveron, kunnallisveron sekä kirkollisveron. Osinkojen verotus riippuu siitä, onko osingon maksajana listattu vai listaamaton osakeyhtiö. Listatun osakeyhtiön jakamista osingoista 70 prosenttia on pääomatuloa ja 30 prosenttia ansiotuloa (TVL 33a.1§). Listaamattoman osakeyhtiön maksamat osingot ovat verotonta pääomatuloa osakkeen matemaattiselle arvolle laskettua yhdeksän prosentin suuruista tuottoa vastaavaan määrään saakka (TVL 33.b §). Käytännössä tämä tarkoittaa yhdeksää prosenttia yhtiön nettovarallisuudesta, joka lasketaan kaavalla (ArvostusL 15.1§):

+ Rahoitus-omaisuus (nimellisarvo/tilinpäätöspäivän kurssiarvoalennukset)

+ Vaihto-omaisuus (hankintameno- epäkuranttiusvähennys)

+ Käyttöomaisuus

Koneet ja Kalusto (tuloverotuksen poistamaton arvo)

Kiinteistö, rakennus ja rakennelma (poistamaton hankintameno)

Arvopaperit

Pitkävaikutteiset menot

- Velat (nimellisarvo/tilinpäätöspäivän kurssi)

= Oy:n (tarkistettu) nettovarallisuus

(Leppiniemi & Walden, 2009, 48)

Tämän rajan ylittävä osuus on ansiotuloa, josta 70 prosenttia on veronalaista ja 30 prosenttia verotonta ansiotuloa. Jos osingonsaajan saamat osingot ylittävät 90 000 euron rajan, on ylimenevästä osuudesta 70 prosenttia veronalaista pääomatuloa ja 30 prosenttia verotonta pääomatuloa. 90 000 euron raja on laskemassa 60 000 euroon vuonna 2012 valtion tiukentaessa verotusta, mikäli esitys toteutuu. (HE 2012; Leppiniemi & Walden, 2009, 172–173)

Esimerkkinä listattu ja listaamaton osakeyhtiö, joiden nettovarallisuus on molemmilla kaksi miljoonaa euroa. Kummatkin jakavat osinkoa 200 000 euroa. Oletetaan että henkilö x omistaa listatun yhtiön kaikki osakkeet ja henkilö y listaamattoman, ja että kummankin ansiotuloveroprosentti on 40 prosenttia. Näin henkilö x maksaisi veroa seuraavasti:

Osinko		200000 e
Verotonta tuloa	30 %	140000 e
Pääomatuloa	70 %	60000 e
josta		
pääomaveroa	28 %	16800 e

Kuva 2. Listatun osakeyhtiön osinkojen verotus.

Esimerkistä kaksi nähdään henkilön x maksamat pääomaverot listatun osakeyhtiön maksamista osingoista. Listaamattoman osakeyhtiön osinkojen verotus eroaa edellisestä yhdeksän prosentin nettovarallisuuden verottomasta osasta ansiotuloverojen ja pääomatuloverojen osalta. Henkilö y maksaisi veroa seuraavasti:

Osinko		200000 e
9 % nettovarallisuudesta	(2 milj x 9 %)	180000 e
Verotonta		90000e
(kuitenkin vain 90 000 euroon asti)		
Pääomatuloja	veroton 30%	27000 e
(yli 90 000 e mutta alle 9% nettovarallisuudesta)	veronalainen 70 %	63000 e
Ansiotuloja	veroton 30%	6000 e
(kaikki 9% nettovarallisuuden ylittävä)	veronalainen 70 %	14000 e
Pääomaverot (63 000 e x 28 %)	17400 e	
Ansioverot (14 000e x 40%)	5600 e	
Yhteensä	23240 e	

Kuva 3. Listaamattoman osakeyhtiön osinkojen verotus.

Esimerkistä kolme nähdään henkilön y maksamat pääomaverot ja ansiotuloverot listaamattoman osakeyhtiön maksamista osingoista tapauksessa, jossa maksettujen osinkojen määrä ylittää yhdeksän prosentin määrän nettovarallisuudesta sekä 90 000 euron rajan. Osakeyhtiössä osingot maksetaan vasta yhteisöveron toimittamisen jälkeen. Osingoista maksetaan myös vero pääomatuloveron muodossa, jolloin osinkoon kohdentuu kahdenkertainen vero, jota on pyritty huojentamaan verottomilla osinko-osuuksilla. (Leppiniemi & Walden, 2009, 176)

Yleensä osakkeiden luovutusvoitto lasketaan vähentämällä kauppahinnasta omaisuuden hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Luonnollisen henkilön osakkeiden luovutusvoiton verotusta laskettaessa on mahdollista käyttää niin sanottua hankintameno-olettamaa, jossa osakkeiden omistuksen aikajänteellä on merkitystä. TVL 46.1 § mukaan alle kymmenen vuotta omistetuista osakkeista hankintameno-olettama on 20 prosenttia kauppahinnasta ja yli kymmenen vuotta omistetuista 40 prosenttia. Luovutusvoiton veron määräksi tulee yli kymmenen vuoden hankintameno-olettamalla 16,8 prosenttia (60 % x 28 %) luovutushinnasta. (Leppiniemi & Walden, 2009, 239)

2.2.3 Varainsiirtovero

Kiinteistö- ja arvopaperi-luovutuksista suoritetaan valtiolle varainsiirtovero lukuun ottamatta erikseen verovapaiksi määrättyjä yhteisöjä. Näitä ovat valtio ja sen laitokset muutamien poikkeuksin. Kiinteistön luovutuksesta saatavasta summasta on luovutuksensaajan maksettava valtiolle veroa neljä prosenttia ja arvopaperiluovutuksesta 1,6 prosenttia. (VSVL 1,2, 6 ja 15 §). Varainsiirtoveron kannalta tärkeä kysymys on, myydäänkö kiinteistö vai myydäänkö yhtiön osakkeita, joka omistaa kiinteistön. (Immonen, 2008, 354-356)

2.2.4 Poistot

Toinen, joskaan ei niin suuri eroa tekevä, seikka ovat poistot. Poistot ovat laskennallinen kuluerä, joilla jaksotetaan kiinteistön rakennuksen kulumisen sen pitovuosille. Rakennus on aikoinaan rakennettu, jolloin siitä on syntynyt investointikustannuksia. Näitä kustannuksia ei ole kuitenkaan jaettu sen pitovuosille, joten se tapahtuu poistoilla. Rakennuksen kohdalla verovuoden poisto saa olla enimmillään seitsemän prosenttia, sillä rakennusta käytetään liiketilana. (EVL 34:1) Maapohja ei juurikaan menetä arvoaan, joten siitä ei tehdä poistoja. Poistojen avulla on mahdollista pienentää yhtiön verotettavaa tulosta ja ne ovat osa taktista verosuunnittelua (Leppiniemi & Walden, 2009, 144).

2.2.5 Kiinteistövero ja muut kulut

Kiinteistöstä koituvat kulut ovat vähennyskelpoisia menoja. Kuluja voi olla monenlaisia: esimerkiksi sähkölasku, kiinteistöverot tai uusittava kylmäkaappi. Nämä ovat pääoman hankkimiseen menneitä kuluja. Suurin yksittäinen kuluerä lienee kiinteistövero. Kiinteistövero on kiinteistön sijaintikunnalle maksettava vero, jonka kunta määrittää tiettyjen rajojen sisällä. Kiinteistön rakennuksen arvonalenemisen johdosta sen verotusarvo alenee vuodessa rakennuksesta riippuen. Kuten edellisessä kappaleessa on mainittu, maapohja ei menetä arvoaan, joten kiinteistön verotusarvon aleneminen johtuu kiinteistön rakennuksen kulumisesta.

Tässä tapauksessa kiinteistön sijaintikunta Hartolan yleinen kiinteistöveroprosentti on yksi. Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen arvonaleneminen määräytyy rakennusmateriaalin ja käyttötarkoituksen mukaan. Tässä tapauksessa arvonaleneminen on viisi prosenttia vuodessa, sillä kiinteistöä käytetään liiketilana. Kuluihin on mahdollisesti tiedossa nousua arvonalentumisesta huolimatta. Viime vuosina kiinteistövero on ollut nousussa, jotta valtion leikkauksista aiheutuvat kuntien budjettivajeet saataisiin täytettyä. Valtionvarainministeriön peruspalvelutarkastelun vuodelta 2011 mukaan kiinteistöverot ovat nousseet melko paljon viime vuosina. Etenkin vuoden 2010 korotus, 20,1 prosenttia, oli todella raju. Raportin mukaan

kiinteistöverojen odotetaan nousevan seuraavina vuosina noin 2,5 prosentin vuosivauhtia. (Peruspalvelubudjettitarkastelu, 2011, 20—21)

Kuluihin lasketaan kirjanpitokulut ja tilintarkastuspalkkio, jos sellainen suoritetaan. Kaikissa tapauksissa se ei ole välttämätön, kuten keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja luonnollisen henkilön tapauksissa.

3 Omistustapojen vertailu

3.1 Osakeyhtiö

Osakeyhtiömuotoisena kiinteistöstä saatavien tulojen verotus olisi alla olevan taulukon yksi mukainen. Koko liikevaihto koostuu ainoastaan saatavista vuokratuloista. Poistot ja kulut ovat kaikissa osakeyhtiö-muodoissa vakiot.

Taulukko 1. Yhtiön maksamat verot osakeyhtiönä

Liikevaihto		115000
Poistot rakennuksesta	7 %	32550
Kulut		7600
Verotettava tulos		74850
Tuloverot	26 %	19460
Tilikauden voitto		55390

Osakeyhtiö maksaa vuokrina saaduista tuloista tuloveroa noin 19 500 euroa. Verotuksen kannalta osakeyhtiö ei vaikuttaisi kovinkaan tehokkaalta tavalta omistukselle.

3.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pyrkiessä nollatulokseen, on tuloslaskelmaa hyvä lähteä laatimaan päinvastaisessa järjestyksessä. Vuokratulot tässä tapauksessa maksetaan osakkeenomistajalle, joka puolestaan maksaa tarvittavan vastikkeen yhtiöön, jolla kulut ja poistot saadaan katettua, vastikkeen ollessa yhtiön ainut tulonlähde. Näin ollen lähtökohtaa on lähestyttävä eri näkökulmasta. Ensin selvitetään kuinka paljon osakkeenomistajan on maksettava vastiketta yhtiöön, jotta päästäisiin haluttuun nollatulokseen.

Taulukon 2 mukaan vastikkeen suuruus olisi:

Taulukko 2. Osakkeenomistajan maksama vastike keskinäiseen kiinteistöosaakeyhtiöön.

Kulut		7600
Poistot rakennukselle	7 %	32550
Vastike		55300

Verrattuna osakeyhtiömuotoiseen omistukseen, veroja maksettaisiin tässä tapauksessa lähes 20 000 euroa vähemmän. Rahamäärä on todella suuri verrattuna tulokseen, sillä osakeyhtiössä tulot olivat yhtä suuret, tosin saajana osakeyhtiö. Jos verrataan ainoastaan veroja, keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö olisi huomattavasti tehokkaampi tapa omistaa kiinteistö.

3.3 Konsernirakenne

Konserni-tapauksessa tytäryhtiön tuloslaskelma ja maksetut verot olisivat taulukon yksi mukaiset, sillä konserni ei ole itsenäinen verovelvollinen. Konserniin kuuluvat yhtiöt tekevät omat tilinpäätöksensä ja konsernitalinpäätös ainoastaan kokoaa ne yhdeksi kokonaisuudeksi. Tytäryhtiön emoyhtiölle maksamat osingot eivät vaikuta verotukseen, sillä ne ovat verottomia. Maksetut osingot ainoastaan lisäävät jakokelpoisia varoja konsernitaseessa, mutta sillä ei ole merkitystä, sillä osingonjaon suhteen jakokelpoiset varat ilmenevät emoyhtiön erillistilinpäätöksestä. Nettovarallisuuden suhteen tilanne ei eroa Kymen Paviljonki Oy:n tilanteesta, jossa tytäryhtiön osakkeita ei olisi ostettu. Taseessa se näkyisi velan kasvuna mutta vastaavasti sijoitukset kasvaisivat velan verran. Nettovarallisuus ei siis muuttuisi. Velan myötä vaikutus nettovarallisuuteen syntyisi vasta lainanlyhennyksien kautta.

Verot eivät juurikaan muutu konsernisuhteen myötä eikä poistoissa synny eroja nettovarallisuudenkin pysyessä samana. Niinpä asiaa voidaan lähestyä kysymällä kuinka näihin saadaan eroja. Vastaus kysymykseen voisi olla OYL 8:2 § mukainen sijoitetun vapaan pääoman rahasto (SVOP). Se on rahasto, johon merkitään muu

pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Se ei olisi vierasta pääomaa vaan suora pääomasijoitus (Mähönen & Villa 2006 s 51). Tällainen voi olla järkevä sijoitus osakkeenomistajalta niin sanottujen sisaryhtiöiden tapauksessa, jossa hän omistaa kummankin yhtiön kaikki osakkeet. Tällöin hän sijoittaisi tulevan emoyhtiön SVOP-rahastoon tytäryhtiön osakkeiden kauppahinnan, jolla emoyhtiö ostaisi tytäryhtiön osakkeet. SVOP-rahastoon on mahdollista tehdä sijoituksia, jotka ovat vastikkeettomia, eli niistä ei saada osakkeita vastineeksi (HE 2006 s 23). Osakekaupassa osakkeenomistaja saisi sijoittamansa rahamäärän, pois lukien verot, takaisin, mutta kauppa nostaisi emoyhtiön nettovarallisuutta kauppahinnan verran. Taseessa vastaavaa-puolen sijoitukset lisääntyisivät, mutta velat eivät. Sijoitus SVOP-rahastoon ei heikentäisi emoyhtiön maksukykyä, sillä kysymyksessä ei ole laina vaan pääomasijoitus. Tällöin osakkeenomistaja saisi realisoitua Kuninkaan Portti Oy:n osakkeet ja nostettua Kymen Paviljonki Oy:n nettovarallisuutta ylöspäin, joka vaikuttaisi TVL 33.b § mukaiseen verottomaan osinkoon. Tämä olisi edullisempaa myös emoyhtiölle, sillä se säästyisi vieraan pääoman rahoituskuluilta, tosin pääoma-sijoitukselle voitaisiin laskea jokin korko. Muutos nettovarallisuuteen olisi seuraavanlainen:

Taulukko 3. Nettovarallisuuden muutos tytäryhtiön osakkeiden oston myötä SVOP-rahaston tapauksessa.

	Ennen	Jälkeen
Rahoitusomaisuus	114500	114500
Vaihto-omaisuus	48900	48900
Käyttö-omaisuus	1125400	1825400
Velat	1009800	1009800
Oy:n nettovarallisuus	279000	979000

Osakkeenomistajan sijoitus SVOP-rahastoon palvelisi myös emoyhtiötä. Muun muassa emoyhtiön omavaraisuusaste pysyisi parempana, jolla voi olla vaikutusta esimerkiksi lainojen korkoihin. Suurimmat erot ja hyödyt tällaisessa tilanteessa tulevat osakkeenomistajalle osingonjaon yhteydessä, jota tutkitaan seuraavassa kappaleessa.

3.4 Fuusioituminen

Fuusioituessa kiinteistöstä saadut tulot näkyvät osana vastaanottavan yhtiön tulosta, liiketoiminnan muina tuottoina. Tilanne muistuttaisi melko paljon konsernia, mutta tällöin tehtäisiin ainoastaan yksi tilinpäätös ja jakokelpoiset varat olisivat sen osoittamia ilman rajoitteita. Vuokratulot eivät olisi erillisiä tilinpäätöksessä konsernin tavoin, vaan osa sulautuneen yhtiön tilinpäätöstä. Oletetaan, että kyse on tytäryhtiösulautumisesta ja emoyhtiö on maksanut aiemmin lasketun hinnan osakkeista. Vuokratulojen verotus ei tässä tapauksessa muuttuisi, mutta niillä olisi vaikutus sulautuneen yhtiön tilinpäätökseen. Fuusio vaikuttaisi tuloslaskelmaan seuraavalla tavalla:

Taulukko 4. Tuloslaskelman muutos fuusioituessa.

	Ennen fuusiota	Jälkeen fuusion
Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot	1550160	1665160
Poistot (kaikki)	112650	145200
Kulut (kaikki)	1275680	1283280
Korkokulut ja muut rahoituskulut	24400	24400
Verotettava tulos	137430	212260
Tulovero 26 %	37030	55190
Tilikauden voitto	100400	157090

Tuloslaskelma olisi samanlainen kuin konsernituloslaskelma eli kahden tilinpäätöksen yhteenlasku. Vaikutus on Kuninkaan Portti Oy:n tuloslaskelman suuruinen. Taseessa vaikutus olisi olematon käyttö-omaisuuden lisääntyessä velan myötä. Kauppahinnan (700 000 euroa) ja yrityksen tase-arvon (510 000 euroa) ollessa erilainen, syntyy niin sanottua fuusiotappiota rahamäärien erotuksen verran. Fuusioerotus merkitään taseessa liikearvoksi, jonka poistot eivät ole vähennyskelpoisia (Leppiniemi & Walden, 2009, 459). Fuusion myötä vapaa pääoma kasvaa tilikauden voitolla, jos lainan lyhennyksiä ei huomioida. Sulautunutta yhtiötä ei koske konsernia sitova emoyhtiön erillistilinpäätöksen osoittama vapaa oma pääoma, joka rajoittaa emoyhtiön varojenjakoja. Jos sulautuminen on ollut niin sanottu

tytäryhtiösulautuminen ja osakekauppa ennen sulautumista on toteutettu SVOP-rahaston avulla, tilanne on erilainen. SVOP-rahasto ei vaikuta tulokseen vaan osinkojen verotukseen nettovarallisuuden kasvun myötä. Myöskään osakekaupan aiheuttamia lainanlyhennyksiä ei tarvitse huomioida, sillä lainaa ei syntynyt.

3.5 Luonnollisen henkilön omistus

Luonnollisen henkilön omistaessa kiinteistön, yhtiön maksama vero jää kokonaan pois, sillä henkilön saamat tulot verotetaan kokonaan pääomaverokannan mukaan. Henkilö ei voi tehdä elinkeinoverolain mukaisia poistoja, sillä vuokrat eivät ole elinkeinon piirissä. Tällaisessa tapauksessa maksetut verot olisivat taulukon viisi mukaiset. (TVL 2:32§)

Taulukko 5. Luonnollisen henkilön maksamat verot kiinteistöstä saatavista tuloista.

Vuokratulot			115000
Vähennettävät menot			7600
Verotettava tulo			107400
Pääomavero	28 %		30070
Tulot verojen jälkeen			77330
Verot yhteensä			30070

Veroja kiinteistönomistaja maksaa tässä tapauksessa 30 070 euroa. Verojen määrä on suurempi kuin osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, mutta hän ei joudu maksamaan osakeyhtiön tapauksessa maksettavaa kahdenkertaista veroa. Tilannetta on vaikea verrata edellä käsiteltyihin tilanteisiin, sillä tällaisessa tapauksessa henkilölle itselleen jää koko vastuu kiinteistöstä. Osakeyhtiön omistuksessa vastuu on yhtiöllä, eikä osakkeenomistajilla. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tavoin henkilö saa vuokran, mutta riski jää kiinteistön omistajalle. Verrattuna keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, tämä on huonompi tapa omistukselle. Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä omistuksessa on tällaisen omistuksen hyvät piirteet ja riski on pienempi. Myös osakkeenomistajan maksamat

verot ovat pienemmät, mitä käsitellään jäljempänä lisää. On kyseenalaista kannattaako henkilön ostaa kiinteistöä, sillä siitä voi olla vuokrasopimuksen jälkeen vaikea hankkiutua eroon. Jos myyjän ajatellaan haluavan maapohjasta ja rakennuksesta hinnan, jonka hän saisi varmoina vuokratuloina, hinta olisi noin 700 000 euroa. Kuitenkin jos hintaan lisätään kiinteistön tase-arvo, kauppahinta olisi noin 1,2 miljoonaa euroa. Laina jäisi henkilön omalle vastuulle, jos sellaista tarvitaan. Vuokrasopimuksen päätyttyä hänellä olisi kiinteistö, joka aiheuttaisi ainoastaan kustannuksia, jos hän ei saisi siihen uutta vuokralaista eikä itse harjoittaisi siinä liiketoimintaa. (Toimitusjohtaja)

4 Osakkeenomistajan maksamat verot sekä muut seikat

4.1 Osakeyhtiön osakkeenomistajan verotus

Taulukko 6. Osakkeenomistajan verotus osakeyhtiön jakamista osingoista.

Jaettavat osingot		55390
Veroton osuus (9 % nettovarallisuudesta)		47700
Ansiotuloveron alainen osuus		7690
Verotonta	30 %	2310
Veronalaista	70 %	5380
Ansiotulovero	40 %	2150
Verot yhteensä		2150
Tulot verojen jälkeen		53240

Osinkojen verotus jää osakeyhtiö-muotoisena melko kevyeksi kahdenkertaisen verotuksen takia. Yhtiö on maksanut jo verot jaettavasta voitosta, jolloin osingonsaajan kontolle jää veroa maksettavaksi 2150 euroa. Osingot verojen jälkeen jäävät myös melko vähäisiksi 53 240 eurolla.

4.2 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajan verotus

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön oletetaan jakavan osinkoa poistojen verran. Kun yhtiössä ei ole rahaa maksaa koko verotonta osinkoa ja se haluttaisiin maksaa, osakkaan täytyisi siirtää enemmän vastiketta. Tällöin tulos nousisi positiiviseksi, josta jouduttaisiin maksamaan yhtiöverokannan mukainen vero. Tavoitetulos on nolla, joten siirtoa ei tehdä. Osakkaan ei kannata siirtää pääomaa yhtiöön, jos tarkoituksena olisi nostaa ne osinkoina ulos. Osakasta on jo kertaalleen verotettu vuokratuloista eikä pääomasijoitusta saa henkilökohtaisiin vähennyksiin, joten hyöty tästä olisi olematon. Alla laskelma tuloista koituvista veroista:

Taulukko 7. Osakkeenomistajan verotus keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tapauksessa.

Veroton osuus		32550
Vuokratuloista jäävä osuus		74850
Pääomaverot	28 %	20960
Verot yhteensä		20960
Tulot verojen jälkeen		86440

Omistaminen keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä on perusteltua yhdenkertaisella verotuksella, kun osakeyhtiömuotoisena syntyisi kahdenkertainen verotus. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön etuna voidaan pitää sitä, että osakkeenomistaja voi myydä tiloja rakennuksesta osakkeiden muodossa. Tällöin varainsiirtovero on 1,6 prosenttia, kun myytäessä kiinteistö suoraan veroprosentti olisi neljä (VSVL 6 ja 15 §).

4.3 Konsernin emoyhtiön maksamien osinkojen verotus

Kuten aikaisemmin todettiin, emoyhtiön lainarahalla ostamat osakkeet eivät vaikuta nettovarallisuuteen. Tällöin osakkeenomistajan tulot kiinteistöstä olisivat 700 000 euroa, eli Kuninkaan Portti Oy:n osakkeiden kauppahinta. Leppiniemen & Waldenin (2009, 238) mukaan yli kymmenen vuotta omistettujen osakkeiden luovutusvoitto on 16,8 prosenttia, jolloin verot olisivat taulukon kahdeksan mukaiset:

Taulukko 8. Osakkeiden luovutusvoiton verotus.

Luovutusvoitto	700 000
Hankintameno-olettaman mukainen vero 16,8 %	117600
Varainsiirtovero 1,6 %	11200
Verojen jälkeinen voitto	571200

Osakkeenomistajan voitto osakekaupasta olisi 571 200 euroa. Hän ei tulevaisuudessa saisi voittoa Kuninkaan Portti Oy:stä, eikä kaupalla ole merkitystä Kymen Paviljonki Oy:n maksamiin osinkoihin. Jos henkilö olisi sijoittanut Kymen Paviljonki Oy:n SVOP-rahastoon ja osakkeet olisi hankittu näillä rahoilla, syntyisi eroa Kymen Paviljonki Oy:n maksamien osinkojen verotukseen. Tällöin osakkeenomistajan luovutusvoittojen verotus olisi laskettu edellä mainitulla tavalla, mutta Kymen Paviljonki Oy:n maksamien osinkojen verotus muuttuisi seuraavasti:

Taulukko 9. Osakkeenomistajan verotus emoyhtiön maksamista osingoista vieraan pääoman ja SVOP-rahaston tapauksissa.

		Lainaraha	SVOP
Osinko		100400	100400
Verotonta	9 % nettovarallisuudesta	25100	88100
Ansiotuloja	veroton 30%	22590	3690
	veronalainen 70 %	52710	8610
Pääomaverot		0	0
Ansiotuloverot 40 %		21080	3440
Yhteensä		21080	3440

Jos kauppa toteutettaisiin SVOP-rahaston kautta, emoyhtiön maksamien osinkojen verotus kevenisi tuntuvasti. Maksetut verot ovat 17 640 euroa pienemmät osakekaupan luovutusvoittojen verotuksen pysyessä samanlaisena. SVOP-rahaston kautta toteutetussa osakekaupassa emoyhtiöön sijoitetut varat eivät kokonaisuudessaan palaudu sijoittajalle, sillä hänen harteilleen jää osakekaupan voitosta ja sijoitetusta rahasta jäävä erotus (700 000 euroa – 582 400 euroa) eli osakekaupasta maksettu vero. Lisäksi omistajan voi olla vaikeaa saada nostettua rahojaan yrityksestä pois, sillä SVOP-rahastosta tulee sijoitus, joka ei ole jakokelpoista.

Emoyhtiön ostaessa lainarahalla tytäryhtiön osakkeet, osakkeenomistaja saa myyntivoittoina 571 200 euroa ja osinkoina noin 80 000 euroa. Veroa hän maksaa kaiken kaikkiaan 149 820 euroa. SVOP-rahastoon sijoittamalla hän tienaa

myyntivoittona saman 571 200 euroa, mutta osinkoina hän saa noin 97 000 euroa. Veroa hän maksaa yhteensä 3 440 euroa. Voidaan siis päätellä, että sijoitus SVOP-rahastoon olisi kannattava, jos osakkeenomistajalla on tähän mahdollisuus ja halua. Konsernin tapauksessa hyvä puoli on se, että tytäryhtiön osakkeet pysyvät omana eränään taseessa, jolloin niiden edelleen myynti helpottuu.

4.4 Fuusioituneen yhtiön maksamien osinkojen verotus

Edellisessä kappaleessa todettiin kiinteistöstä saatavien vuokratulojen kasvattavan tilikauden voittoa, joka kokonaisuudessaan maksetaan osinkona. Taulukossa kymmenen on vertailtu osingonjaon verotusta lainarahalla ja SVOP-rahastolla toteutetun tytäryhtiöfuusion tapauksessa.

Taulukko 10. Osakkeenomistajan verotus fuusioituneen yhtiön maksamista osingoista vieraan pääoman ja SVOP-rahaston tapauksissa.

		Lainarahalla	SVOP
Osinko		157090	157090
Verotonta	9 % nettovarallisuudesta	25100	88100
Ansiotuloja	veroton 30%	39600	20700
	veronalainen 70 %	92390	48290
Pääomaverot		0	0
Ansiotuloverot 40 %		36960	19320
Yhteensä		36960	19320
Voitto verojen jälkeen		120130	137770

Osakkeiden luovutusvoittojen verotuksen pysyessä samanlaisena kuin kohdassa 4.3, vaikuttaisi siltä, että fuusioituminen aiheuttaisi osakkeenomistajalle suuremmat verot. Vastaavasti tulotkin olisivat melko paljon suuremmat. Vieraalla pääomalla rahoitetun tytäryhtiöfuusion tapauksessa osinkoja kertyisi noin 120 000 euroa ja veroja maksettavaksi noin 37 000 euroa. SVOP-rahaston avulla toteutettu osakas maksaisi

osingoistaan veroa noin 19 000 euroa ja tuloja verojen jälkeen noin 138 000 euroa. Vaikuttaa siltä, että fuusioituminen pääomasijoituksen turvin toisi osakkaalle suurimmat tulot. Toisaalta fuusioituminen rajoittaisi kiinteistön realisointia. Yhtiön myydessä kiinteistön varainsiirtovero olisi neljä prosenttia osakkeiden 1,6 prosentin sijasta.

Fuusion tapauksessa pääomasijoitusta voi olla vaikeaa jakaa yhtiöstä ulos, sillä fuusion yhteydessä siitä tulisi osakepääomaa. Varat olisi mahdollista jakaa ainoastaan osakepääomaa alentamalla. Se voidaan tehdä varojen jakamiseksi osakkeenomistajille. Alentaminen käsitetään varojen siirtämisenä pois osakepääomasta. Tällöin siitä tulee jakokelpoista vapaata pääomaa, jos sillä ei kateta tappioita tms. Osakepääoman alentamisen myötä velkojien asema voi heiketä, jolloin he voivat vastustaa alentamista. (Immonen, 2008, 282-288)

4.5 Luonnollisen henkilön omistus

Luonnollinen henkilön omistaessa kiinteistön, hän ei saa osinkotuloja, jolloin ei myöskään voi maksaa niistä veroa. Hän saa tulot vuokrana, josta maksaa pääomaveron 3.5-kohdan mukaan.

5 Lopputulokset ja johtopäätökset

Omistustapojen vertailussa yllättävää on, että ainoastaan verotuksessa syntyi merkittäviä eroja. Kulut pysyivät melko samanlaisina vaikka niihin syntyy pieniä eroavaisuuksia esimerkiksi kirjanpito-kustannuksien muodossa. Suurin kulu, kiinteistövero, lankeaa aina maksettavaksi omistustavasta riippumatta. Poistojen osalta eroavaisuus syntyy henkilökohtaisen omistuksen ja muiden tapojen välille. Henkilökohtaisessa omistuksessa olevasta rakennuksesta ei voi tehdä poistoja, jotka omistaja saisi henkilökohtaisessa verotuksessa verovähennyksiin. Muiden yhtiömuotojen kohdalla poistot ovat EVL:n mukaiset enimmäispoistot, joita ei ole enää mahdollista kasvattaa. Alla olevaan taulukkoon on kerätty yhtiöiden maksamat verot.

Taulukko 11. Yhtiöiden ja luonnollisen henkilön maksamat verot ja tilikauden voitto.

	Maksetut verot	Tilikauden voitto
Osakeyhtiö	19460	55390
Keskinäinen kiinteistöoy	0	0
Konserni	19460	55390
Fuusio	55190	157090
Henkilökohtainen omistus	30070	77330

Yhtiömuotojen ja tuloksen välinen suhde pysyy samana, eli yhteisöverokannan suuruisena. Poikkeuksen tähän muodostaa henkilökohtainen omistus, jolloin vuokraaminen ei ole elinkeinotoimintaa, ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka tilikauden tulos on nolla. Omana osakeyhtiönä toimittaessa tuloksen verotus on identtinen tytäryhtiön toimintaan verrattuna sen ollessa itsenäinen verovelvollinen. Fuusioituneen yhtiön tulosta on puolestaan haastavaa rinnastaa muihin, sillä tässä tapauksessa verotettavassa tuloksessa ja maksetuissa veroissa on mukana myös vastaanottavan yhtiön, eli Kymen Paviljonki Oy:n, tulos. Kiinteistön osuutta on vaikeampi eriyttää siitä, mutta fuusioitunutta yhtiötä verotetaan normaalin yhteisöverokannan mukaan. Jos Kymen Paviljonki Oy:n verot ja tilikauden voitto vähennetään fuusioituneen yhtiön samaisista eristä, jäljelle jäävät suurin piirtein

Kuninkaan Portti Oy:n verot ja voitto. Seikka, jota ei tutkielmassa ole huomioitu, on mahdollisista osakekaupoista syntyvä velka. Tämä ei suoranaisesti näkyisi tuloksessa, muuta kuin mahdollisina rahoituskulujen nousuna. Lainalla olisi kuitenkin vaikutusta yhtiön osingonmaksukykyyn, jolloin vapaalla pääomalla pyrittäisiin myös lyhentämään velkaa. Tällöin koko tilikauden voittoa olisi tuskin mahdollista jakaa osinkoina osakkeenomistajille.

Mittavimmat erot syntyvät osinkojen verotusta tarkasteltaessa. Konsernisuhteessa ja fuusiossa osakkeenomistaja saa tuloja osakkeen luovutusvoittona ja emoyhtiön tai fuusioituneen yhtiön jakaman osingon. Kiinteistöstä saatavia tuloja ei tässä tapauksessa voida eriyttää. Taulukossa on esitetty ainoastaan osingot. Vaikka maksetuissa osingoissa on edellä mainituissa tapauksissa mukana toisen yhtiön osinkoja, voidaan eri tavat laittaa tehokkuusjärjestykseen laskemalla kokonaisveroprosentti.

Taulukko 12. Osinkojen verotus, tulot verojen jälkeen ja kokonaisveroprosentti.

		Verot	Tulot verojen jälkeen	Kokonaisvero-%
Osakeyhtiö		2150	53240	3,8
Keskinäinen kiinteistöoy		20960	86440	19,5
Konserni	Laina	21080	79320	20,9
	SVOP	3440	96960	3,4
Fuusio	Laina	36960	120130	23,5
	SVOP	19320	137770	12,3
Luonnollisen henkilön omistus		30070	77330	28

Matalimmat veroprosentit ovat osakeyhtiön osingonjaossa ja konsernirakenteessa, jossa tytäryhtiön osakkeet on ostettu SVOP-sijoituksella. Osakeyhtiön tapauksessa maksattava osinko on pienin, jolloin ainoastaan pieni osuus ylittää yhdeksän prosentin nettovarallisuuden rajan. Tilanteessa, jossa Konsernirakenne on toteutettu SVOP-sijoituksen avulla, nettovarallisuus nousee niin paljon, että TVL 33.b mukaisen rajan ylittävä osuus on pieni. Tällöin myös kokonaisveroprosentti jää alhaiseksi. Eniten tuloja verotuksen jälkeen saataisiin fuusiosta, joka on toteutettu SVOP-rahastolla. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja henkilökohtaisen omistuksen

tilanteissa veroprosenttia nostaa se, että yhtiö ei maksa lainkaan veroja. Tällöin verot lankeavat kiinteistön- tai osakkeenomistajalle. He maksavat summasta pääomaveron, joka on hieman suurempi kuin yhteisövero.

Konsernin ja fuusion tapauksissa on otettava huomioon osakekaupat. Osakeyhtiön, henkilökohtaisen omistuksen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tapaukset eivät huomioi, että sama osakas saa osinkoja myös Kymen Paviljonki Oy:stä. Kyseiset osingot eivät näy näissä laskelmissa. Jos halutaan saattaa nämä samalle viivalle, lasketaan Kymen Paviljonki Oy:n osingot taulukkoon mukaan (taulukko 13).

Taulukko 13. Kuninkaan Portti Oy:n ja Kymen Paviljonki Oy:n maksamien osinkojen verotus.

	Kuninkaan Portti oy		Kymen Paviljonki Oy		Kokonaisvero-%
	Verot	Tulot verojen jälkeen	Verot	Tulot verojen jälkeen	
Osakeyhtiö	2150	53240	21080	79320	14,9
Keskinäinen kiinteistöoy	20960	86440	21080	79320	20,2
Konserni	Laina		21080	79320	20,9
	SVOP		3440	96960	3,4
Fuusio	Laina		36960	120130	23,5
	SVOP		19320	137770	12,3
Luonnollisen henkilön omistus	30070	77330	21080	79320	24,6

Oikaistun taulukon mukaan SVOP-rahaston turvin toteutettu tytäryhtiön osto olisi verotehokkain tapa osakkeenomistajalle. Tällöin hän ei tulevaisuudessa saisi osinkoja Kuninkaan Portti Oy:stä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tuottaisi omistajalle suurimmat voitot ja veroprosentti pysyisi kohtalaisella tasolla. Osakekaupan luovutusvoiton sijasta hänelle kertyisi vuosittain tuloa Kuninkaan Portti Oy:stä, eikä varainsiirtovero tule maksettavaksi.

Tutkielman pohjalta ei voida sanoa mikä olisi paras ratkaisu. Tähän kysymykseen voi vastata ainoastaan osakkeenomistaja. Hänellä voi olla tunnesiteitä omistamaansa yritykseen, joten hän ei halua luopua siitä. Ei myöskään tiedetä onko hänellä intressiä tai mahdollisuutta tehdä yritykseen pääomasijoitusta. Voi olla hänen tahdon mukaistaa pitää yhtiöt erillään, esimerkiksi riskin takia tai hän voi pitää luotettavampana saada vuokrat suoraan itselleen, eikä emo yhtiön osinkona.

Tutkielma antoi vastauksen verotehokkuuteen, osingonjaon verotukseen ja jaettuihin osinkoihin mutta lopullisen päätöksen tekee omistaja.

Lähdeluettelo

Kirjallisuus:

Alhola, Kari. Koivikko, Aarne. Räty, Päivi. 2003. Konsernitilinpäätös ja IAS.

Vantaa: WSOY

Immonen, Raimo. 2008. Yritysjärjestelyt. Helsinki: Talentum

Jauhiainen, Jyri. Järvinen, Timo A. Nevala, Tapio. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki.

Helsinki: Talentum

Kasso, Matti 2010. Kiinteistön kauppa ja omistus. Helsinki: Talentum

Kyläkallio, Juhani. Iirola, Olli. Kyläkallio, Kalle. 2000. Osakeyhtiö. Helsinki: Edita

Leppilampi, Jarmo. Walden, Risto. 2009. Tilinpäätös- ja verosuunnittelu. Juva: WS

Bookwell

Myrsky, Matti. Linnakangas, Esko. 2006. Elinkeinotulon verotus. Helsinki:

Talentum

Mähönen, Jukka. Villa, Seppo. 2006. Osakeyhtiö I. Vantaa: WSOY

Mähönen, Jukka. Villa, Seppo. 2007. Osakeyhtiö 2. Vantaa: WSOY

Villa, Seppo. 2002. Henkilöyhtiöt ja osakeyhtiö. Helsinki: Talentum

Haastattelut:

Toimitusjohtaja, 2011. Kymen Paviljonki Oy:n toimitusjohtajan haastattelu. Kouvola

15.10.2011

Virallislähteet:

Peruspalvelubudjettitarkastelu 2011. Saatavilla http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/03_kunnat/20100908Perusp/Peruspalvelubudjettitarkastelu.pdf [viitattu 4.11.2011].

HE 109/2005: Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi

HE 238/2009: Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi osakeyhtiölain 5 luvun 19 §:n ja 8 luvun 9 §:n, osuuskuntalain sekä vakuutusyhtiölain 5 luvun 15 §:n muuttamisesta

HE 50/2011: Hallituksen esitys Eduskunnalle vuoden 2012 tuloveroasteikkolaiksi sekä laeiksi eräiden verotusta koskevien lakien muuttamisesta

KILA Yleisohje konsernitilinpäätöksen laatimisesta 7.11.2006

KILA Yleisohje tuloslaskelman ja taseen esittämisestä 21.11.2006

KILA Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. 7.12.2010

Kohdeyritys- materiaalit

Kuninkaan Portti. (2011) Tasekirja 2010. Kouvola, Kuninkaan Portti Oy

Kymen Paviljonki. (2011) Tasekirja 2010. Kouvola, Kymen Paviljonki Oy