



Diana Valge

# Korkovähennysoikeuden rajoitus yritysverotuksessa

Tapaus keskinäinen kiinteistöyhtiö

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Huhtikuu 2022

## Tiivistelmä

Tekijä:	Diana Valge
Otsikko:	Korkovähennysoikeuden rajoitus yritysverotuksessa. Tapaus keskinäinen kiinteistöyhtiö
Sivumäärä:	37 sivua + 4 liitettä
Aika:	Huhtikuu 2022
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto:	
Ohjaaja:	Lehtori Leena Aalto

---

Korot ovat muiden menojen tavoin olleet elinkeinotulon verotuksessa laajasti vähennyskelpoisia. Korkovähennysoikeutta alettiin rajoittamaan vuodesta 2014 alkaen elinkeinolakia soveltavien yritysten verotuksessa. Neuvoston direktiivin (EU) 2016/1164 velvoittavien määräysten täytäntöön panon myötä koron käsite täsmentyi ja korkovähennysoikeuden rajoitus laajeni kaikkiin tulolähteisiin 1.1.2019 alkaen. Tämä tarkoitti, että pääomasensitiiviset keskinäiset kiinteistöyhtiöt tulivat myös rajoituksen piiriin. Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä direktiivin mukainen korkokulu tarkoittaa ja miten korkovähennysoikeuden rajoitus vaikuttaa konserniin kuuluviin keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin.

Tämä opinnäytetyö toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Lähdeaineistona käytettiin laajasti verottajan ohjeistuksia, hallituksen esitystä sekä ajankohtaista verotuksen kirjallisuutta. Selvityksen tietoperusta käsitteli koron käsitettä monesta eri näkökulmasta, keskinäisen kiinteistöyhtiön ominaispiirteitä, konsernin sisäistä rahoitusta sekä korkovähennysrajoituksen laskennan ohjeistuksia. Tietoperusta havainnollistettiin laskelmilla parista esimerkkiyrityksestä.

Opinnäytetyön tuloksissa kävi ilmi, että korkovähennysoikeuden rajoituksella voi olla merkittäviä vaikutuksia konserniin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden verotukseen ja pääomarakenteeseen. Keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin muodostui vähennyskelvottomia nettokorkomenoja ja verotettavaa tulosta. Korkovähennysrajoituksessa koron käsite oli myös paljon laajempi kuin lainan korko.

Aihe on tärkeä ja erittäin ajankohtainen. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä voi olla paljon vierasta pääoma, josta syntyy suuria määriä korkoja, joiden vähennysoikeutta on rajoitettu.

Avainsanat: korkovähennysoikeuden rajoitus, keskinäinen kiinteistöyhtiö, nettokorkomeno

## Abstract

Author: Diana Valge  
Title: Interest deduction limitation at company's taxation. Case mutual real estate company  
Number of Pages: 37 pages + 4 appendices  
Date: April 2022  
Degree: Bachelor of business Administration  
Degree Programme: Economics and Business Administration  
Specialisation option:  
Instructor: Leena Aalto, Lecturer

---

Interests and other expenses have been broadly deductible as regards to business income tax. The deductibility of interest expenses has been limited only for business activities since 2014. With the implementation of Council Directive (EU) 2016/1164 the concept of interest was clarified, and the interest deduction limitation rules were extended to all sources of income since 1 January 2019. This meant that the new restrictions also extended to mutual real estate companies. The aim of this theses was to find out what the interest expenses mean and how the interest limitation rules affect the mutual real estate companies belonging to the group.

This thesis was conducted as a qualitative study. The source material used for the study included laws, government proposals and the tax authorities' instructions. The theoretical framework of the study dealt with the concept of interest expenses from many different perspectives, intra-group financing, the characteristics of the mutual real estate company and the guidelines for calculating the interest deduction limit.

The research showed that interest deduction limit rules can have a significant impact on the taxation and capital structure of mutual real estate companies. Non-deductible net interest expenses and taxable income accumulated of mutual real estate companies. In accordance with the directive, the concept of the interest is also much broader than it had been in Finnish taxation.

Keywords: interest deduction limitation, mutual real estate company, net interest expenses

# Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.2	Tutkimuskysymykset	3
1.3	Tutkimusmenetelmä	4
1.4	Aikaisemmat tutkimukset aiheesta	5
2	Koron käsite	6
2.1	Koron käsite kirjanpidossa	6
2.2	Koron käsite verotuksessa	6
2.3	Koron käsite korkovähennysoikeuden rajoituksessa	7
2.4	Koron käsitteeseen liittyvä oikeustapaus	7
3	Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja konserni	8
3.1	Keskinäisen kiinteistöyhtiön ominaispiirteet	8
3.2	Konsernin määritelmä	9
3.3	Konsernitilinpäätös	10
3.4	Konsernin sisäinen rahoitus	11
3.5	Konserni verotuksessa	13
4	Korkovähennysoikeuden rajoitus yritysverotuksessa	15
4.1	Korkovähennysoikeusrajoituksen tausta	15
4.2	Korkovähennysoikeuden rajoituksen soveltaminen ja vähennyskelvottomien korkojen laskenta	18
4.2.1	Konserniyhteysvelat	18
4.2.2	Nettokorkomenot	20
4.2.3	Vähennyskelvoisten nettokorkomenojen rajat ja laskenta	20
4.2.4	Siirtymäsäännös ja tasevertailuun perustuva poikkeus	23
4.2.5	Vähennyskelvottoman nettokorkomenon vähentäminen	24
5	Asiantuntijoiden lausunnot	26
5.1	Senaatti-kiinteistöjen lausunto	26
5.2	RAKLI ry:n lausunto	27
6	Esimerkilaskelmat korkovähennysoikeuden rajoituksen soveltamisesta keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin	29

6.1	Vähennyskelvottomien korkojen laskenta ja verotettavan tuloksen muodostuminen	29
6.2	Vähennyskelvottomien korkojen käyttö myöhemmin	31
7	Tulokset	33
7.1	Korko	33
7.2	Vähennyskelvottomat nettokorkomenot keskinäisessä kiinteistöyhtiössä	34
7.3	Rajoituksen vaikutukset keskinäisen kiinteistöyhtiön talouteen, verotukseen ja pääomarakenteeseen	34
8	Päätäntö	36
8.1	Pohdintaa	36
8.2	Työn arviointi	37
	Lähteet	38
	Liitteet	
	Liite 1. Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen kokonaismäärä Yritys A	
	Liite 2. Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen kokonaismäärä Yritys B	
	Liite 3. Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen käyttö myöhempinä vuosina Yritys A	
	Liite 4. Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen käyttö myöhempinä vuosina Yritys B	

# 1 Johdanto

Vuodesta 2014 alkaen on rajoitettu elinkeinoverolain alaisten yhtiöiden korkovähennysoikeutta. Korkeiden vähennysoikeuden rajoitus laajeni kaikille tulolähteille vuonna 2019. Keskinäiset kiinteistöyhtiöt verotetaan tuloverolain mukaisesti, joten yhtiöt tulivat korkovähennysoikeusrajoituksen piiriin 1.1.2019 alkaen. Kiinteistöyhtiöiden poikkeava asema korkovähennysoikeusrajoituksen näkökulmasta nostettiin laajemmin esille vuonna 2018, kun useat alan toimijat antoivat lausunnon valtiovarainministeriön pyynnöstä. Lausunnoissa korostettiin, että keskinäisille kiinteistöyhtiöille tulee vero-ongelma, jos yhtiöille muodostuu vähennyskelpottomia korkoja ja sitä kautta verotettavaa tulosta. (HE 150/2018.)

Aihe on kokonaisuudessa erittäin mielenkiintoinen ja ajankohtainen. Konserniin kuuluva keskinäinen kiinteistöyhtiö on varsin laajasti käytössä Suomen yritysmaailmassa. Keskinäisen kiinteistöyhtiön toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan yritys pyrkii kirjanpidolliseen ja verotukselliseen nollatulokseen. Näin olleen keskinäiset kiinteistöyhtiöt eivät yleensä maksa veroja. Opinnäytetyön tarkoitus onkin selvittää, minkälaiset menoerät kuuluvat korkovähennysoikeuden rajoituksen piiriin, syntykö rajoituksen johdosta keskinäisille kiinteistöyhtiölle verotettavaa tulosta ja minkälaiset seuraukset rajoituksella on keskinäisten kiinteistöyhtiöiden pääomarakenteeseen.

Opinnäytetyölläni ei ole toimeksiantajaa, joten käytän laskelmissani esimerkiksi yrityksiä. Keskinäinen kiinteistöyhtiö on ominaispiirteiltä vakiintunut ja opinnäytetyön tuloksia voi hyvin soveltaa muihin samanlaisiin yrityksiin. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan konserniniin kuuluvia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä.

## 1.1 Tutkimuksen tausta

Menot ovat Suomen elinkeinoverotuksessa olleet lähtökohtaisesti laajasti vähennyskelpoisia. Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaisesti tulon

hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuvat menot ja menetykset ovat vähennyskelpoiset (Laki elinkeinotulon verottamisesta 1968, 7 §). Säännöksen lähtökohdiana on, että kaikki elinkeinotoimintaan liittyvät menot, joita ei ole erikseen säädetty vähennyskelvottomiksi, ovat vähennyskelpoisia. Tulojen veronalaisuudella ja menojen vähennyskelpoisuudella on pyritty nettotulon verottamiseen elinkeinotoiminnassa. (Malmgrén & Myrsky 2020, 180.)

Muiden menojen tapaan myös korkomenot ovat olleet verotuksessa laajasti vähennyskelpoisia. Verovuosina 2014–2018 sovellettiin muutetun elinkeinoverolain 18 a §:ää yritysten korkovähennysoikeuden rajoittamiseen. Muutettu elinkeinoverolain 18 a § tarkoitti, että mikäli yhteisöllä oli etuyhteisyriyten välisiä nettokorkojamenoja, korkomenot olivat vähennyskelpoisia täysimääräisesti korkotuloihin saakka ja korkotulojen ylittävältä osalta 500 000 euroon saakka tai 25 prosentin määrän saakka oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta. Vuosina 2014–2018 rajoituksia sovellettiin tuloverolain 3 §:n mukaisiin yhteisöjen eli osakeyhtiöiden ja osuuskuntien sekä niihin verrattavissa olevien ulkomaisten yhteisöjen ja avointen yhtiöiden sekä kommandiittiyhtiöiden verotuksessa. Elinkeino-verolain 18 a §:n mukaisia säädöksiä ei ollut tuloverolaissa, eikä hallitus ehdottanut säädösten viemistä tuloverolakiin. Tämä tarkoitti sitä, että laajakin vuokraustoiminta voitiin vielä vuosina 2014–2018 verottaa muun toiminnan eli tuloverolain alaisen tulolähteen mukaisesti. Hallituksen esityksessä 146/2012 tuodaan esille, että korkovähennysoikeuden rajoitusta ei haluta laajentaa asunto-osakeyhtiöihin eikä keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, koska se voi haitata asuntotuotantoa ja korottaa vuokria. (Malmgrén & Myrsky 2020, 597–600.)

Lakia elinkeinotulon verottamisesta täydennettiin joulukuussa 2018 pykälillä 18 a ja 18 b, joissa pantiin täytäntöön EU-neuvoston direktiivin 2016/1164 neljäs artiklan säännös korkovähennysoikeuden rajoittamisesta. Uutta lakia ja säännöstä sovellettiin verovuodesta 2019 alkaen. Säännöksen soveltamisala laajeni kaikkiin yhteisöverovelvollisiin ja kaikkiin tulolähteisiin sekä kaikkiin vieraan pääoman menoihin. Säännöksen piiriin tulivat konserniyhteisosapuolille

maksettujen rahoituskulujen lisäksi myös ulkoisille osapuolille maksetut korkomenot. Rajoituksen ulkopuolelle jäivät säännöksessä määritellyt itsenäiset yhtiöt, joihin konserniyhtiöt eivät kuulu. (Malmgrén & Myrsky 2020, 610–614.)

Suomessa on konserneja, joihin kuuluu asunto-osakeyhtiöitä sekä keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiölakia noudattaviin yhtiöihin voidaan soveltaa verotuksessa 1.1.2019 alkaen korkovähennysoikeusrajoituksia. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä ei yleensä muodostu verotettavaa tulosta, koska osakkaat saavat vuokratuoton ja kattavat yrityksen menot vastikkeilla niin, että yritys tekee nollatuloksen. Tämä asettaa keskinäiset kiinteistöyhtiöt esimerkiksi voittoa tavoitteleviin osakeyhtiöihin verrattuna erilaiseen asemaan, koska korkovähennysoikeuden rajoitusta koskeva laskenta perustuu tuloslaskelmaan. (HE 150/2018.)

Toinen ongelma on pääomavastikkeiden käsittely korkovähennysoikeus rajoituksen näkökulmasta. Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yleensä vieraan pääoman voittoa, joten yhtiöillä on lainaa ja korkokuluja. (Senaatti-kiinteistöt 2018.) Keskinäisen kiinteistöyhtiön korkokulut katetaan osakkailta perittävillä pääomavastikkeilla, joita ei kuitenkaan käsitellä elinkeinoverolaissa korkotulona eikä huomioida korkovähennysoikeusrajoituksen mukaisessa nettokorkomenojen laskennassa (HE 150/2018). Lisäksi konserneissa on yleistä, että ulkoisen rahoituksen hankkii emoyritys, joka edelleen lainaa varat sisäisesti muille konserniyrityksille (Isomaa-Myllymäki 2016, 7). Näin ollen keskinäisessä kiinteistöyhtiössä saattaa olla ainoastaan konserniyhteyskorkoja, joihin sovelletaan 500 000 euron nettokorkomenorajaa ulkopuolisille tahoille maksettavien 3 000 000 euron korkomenon sijasta. Lisäksi koron käsite on määritelty elinkeinoverolain 18 a ja 18 b §:ssä vastamaan direktiiviä, jolloin koron käsite on laajentunut myös verotuksen näkökulmasta. (Vero 2021c.)

## 1.2 Tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tarkoitus on selvittää, mitä tuotto- ja menoeriä käsitellään korkovähennysoikeuden rajoituksen yhteydessä korkona. Koron käsite määritellään

niin kirjanpidon, verotuksen kun korkovähennysrajoituksen näkökulmasta. Seuraavaksi selvitetään, joutuuko keskinäinen kiinteistöyhtiö soveltamaan korkorajoitussäännöstä ja miten rajoitus vaikuttaa osana konsernia olevien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden talouteen, verotukseen ja pääomarakenteeseen. Tutkimuksessa käsitellään ainoastaan tulosvaikutteisesti kirjattuja korkotuottaja ja -menoja. Taseeseen aktivoituneet korkomenot rajataan tutkimuksen ulkopuolelle. Opinnäytetyön lakiin ja ohjeistuksiin perustuva tietopohja havainnollistetaan esimerkkilaskelmin.

Opinnäytetyössä haetaan vastauksia seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Mitkä erät käsitellään korkovähennysoikeuden rajoituksen mukaisina korkotuottoina ja korkokuluina?
2. Miten vähennyskelvottomat nettokorkomenot lasketaan keskinäisessä kiinteistöyhtiössä?
3. Minkälaisia vaikutuksia korkovähennysoikeuden rajoituksella on konsernissa olevien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden talouteen, verotukseen ja pääomarakenteeseen?

### 1.3 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on laadullinen kartoitus, jonka tavoitteena on luoda mahdollisimman selkeä ja oikea käsitys selvitettävästä ilmiöstä eli korkovähennysoikeuden rajoituksesta. Laadulliset tutkimusmenetelmät ovat yleensä induktiivisia eli johtopäätöksiä pyritään tekemään aineisosta käsin. Laadullinen tutkimus on aineistolähtöinen ja pyrkimyksenä on tuottaa yksityiskohtaisia tietoja jostain ilmiöstä. (Puusa & Juuti 2020.)

Laadullisen tutkimuksen analyysin tavoitteena on aineiston syväoppiminen niin, että se jalostuu täsmennetyksi tiedoksi, minkä avulla koko ilmiön voi tulkita. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa teoriat valitaan ja esitellään jäsennellysti tutkimustehtävän näkökulmasta. (Alasuutari 2019.) Laadullisen tutkimuksen aineistona voi käyttää haastatteluja, dokumentteja, havaintoja tai ohjeita (Vilkkä 2019,

64). Tässä opinnäytetyössä viitekehyksen rakentamiseen käytetään viranomais-ten ohjeita, lakeja, hallituksen esityksiä sekä ajankohtaista kirjallisuutta. Koska lähdeaineistosta suuri osa pohjautuu viranomaisten laatimiin ohjeistuksiin ja julkaisuihin, voidaan niitä pitää luotettavina lähdeaineistoina

#### 1.4 Aikaisemmat tutkimukset aiheesta

Olin itse kiinnostunut korkovähennysoikeuden rajoituksesta jo opintojeni alkamessa vuonna 2020, koska aihe oli jollain tavalla tuttu työtehtävien kautta. Kiinnostukseni syveni, kun huomasin, että aiheesta on tehty aika vähän opinnäyteitöitä, vaikka rajoitus on ollut jatkuvassa muutostilassa jo vuosia. Monet löytämäni työt oli laadittu vero-oikeudellisesta näkökulmasta eikä konkreettisia laskennan esimerkkejä löytynyt juurikaan.

Äikäs (2020) on käsitellyt samaa aihetta opinnäytetyössään ”Korkovähennysoikeuden rajoitukset yritysverotuksessa. Case X-konserni”. Työssä on tuotu hyvin esille keskinäisen kiinteistöyhtiön haasteet sekä tieto siitä, että yhtiömuodon muutokselle tai rahoitusratkaisujen uudelleenjärjestämiselle saattaisi olla tarvetta.

Toinen erittäin mielenkiintoinen tutkimus tästä aihealueesta on Metson (2021) Vaasan yliopistossa tekemä pro gradu -tutkielma, jossa tarkastellaan korkovähennyksiä asuntosijoitusyhtiöiden tuloverotuksessa. Asuntosijoittamisessa hyödynnetään laajasti vierasta pääoma, jolloin yhtiöillä on paljon velkaa sekä vieraan pääoman kustannuksia. Tutkielmassa pohditaan korkovähennysoikeuden rajoitusten vaikutusta asuntosijoitusyhtiöiden verosuunnitteluun sekä mahdollista vaikutusta esimerkiksi vuokrien nousuun.

## 2 Koron käsite

Korkomenon ja korkotulon käsitettä ei ole ennen korkovähennysoikeuden rajoitusta määritelty suomalaisessa verolainsäädännössä. Tuloverotuksen lähtökohdiana on ollut menojen laaja vähennyskelpoisuus verotuksessa. Seuraavaksi selvitetään korkomäärityksen taustat eri näkökulmista.

### 2.1 Koron käsite kirjanpidossa

Kirjanpitolain mukaan ”kirjanpitovelvollisen on merkittävä kirjanpitoonsa liiketapahtumina menot, tulot, rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät (1997, 2 luku 1 §). Tämä on pääsääntö, jossa määritellään, mitä kirjataan. Menolla tarkoitetaan tuotannon tekijän rahana maksettava vastiketta, mikä käsittää myös korvauksen vieraasta pääomasta eli koron. Korkokulut esitetään tuloslaskelman rahoituskuluissa. (Leppiniemi & Kaisanlahti 2016, 36–37.)

### 2.2 Koron käsite verotuksessa

Laissa elinkeinotulon verotuksen 18 §:ssä määritellään vähennyskelpoiseksi korko, joka syntyy elinkeinotoiminnasta. Korko on vähennyskelpoinen myös silloin, kun korko on riippuvainen liikkeen tuloksesta. Edellä mainittu vähennyskelpoisuus on säädetty laissa vuonna 1983. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 1968, 18 §.) Myös hallituksen esityksessä 150/2018 todetaan, että Suomen verolainsäädäntöön ei ole sisällynyt yleistä koron käsitteen määrittelyä. Suoritus on määritelty koroksi suorituksen luonteen perusteella ja käsitelty verotuksessa oikeus- ja verotuskäytännöissä tehtyjen tulkintalinjausten perusteella. Esityksessä tuodaan myös esille, että direktiivin mukainen korkomäärittely on laajempi ja pitää sisällä myös sellaisia eriä, joita ei ole pidetty korkona. (HE 150/2018.)

Edellä mainitun esityksen pohjalta muutettiin joulukuussa 2018 elinkeinoverolain 18 a § niin, että siinä määritellään koron käsite: korkomenolla ja -tulolla tarkoitetaan korkoa sekä sitä vastaavia muita suorituksia, jotka ovat korvausta vie-

raasta pääomasta tai rahoituksen hankinnasta. Samalla vietiin myös tuloverolaikiin 58 pykälään uusi momentti, jonka mukaan yhteisöjen korkomenot vähennetään elinkeinoverolain 18 a ja b §:n perusteella. (HE 150/2018.)

### 2.3 Koron käsite korkovähennysoikeuden rajoituksessa

Korkovähennysoikeuden rajoitussäännöstä sovellettaessa koron käsite on laajempi, kuin muutoin verotuksessa tarkoitettu korko. Sääntelyssä korkona pidetään myös muita vieraaseen pääoman kuuluvia tai sen hankinnasta maksettavia suorituksia, joita ei muutoin käsitellä verotuksessa korkomenona. Sääntely perustuu veronkiertodirektiiviin ja näin ollen korkona käsitellään sääntelyn mukaisesti myös esimerkiksi:

- kaikenlaisten velkojen korkomenoja
- rahoitusleasingmaksujen rahoituskustannusosuuksia
- rahoitusjärjestelyjen vakuusmaksuja
- vieraaseen pääomaan liittyvien johdannaisinstrumenttien mukaisia nimelliskorkoja
- vieraan pääoman järjestelymaksuja sekä niihin rinnastettavia kuluja, esimerkiksi lainaehtojen muuttamisesta johtuvat palkkiot tai lainan enneaikaisesta takaisinmaksusta perittävät kulut (Vero 2021c).

Korkovähennysoikeutta sääntelevä rajoitus koskee sekä Suomen sisäisesti maksettavia korkoja että ulkomaille maksettavia korkoja (Vero 2021c).

### 2.4 Koron käsitteeseen liittyvä oikeustapaus

Tässä oikeustapauksessa yritys A Oy oli ottanut luottolaitokselta euribor-sidonnaisen lainan sekä solminut toisen lainanantajan kanssa koronvaihtosopimuksen kiinteällä korolla. Johdannaissopimukseen tarkoitus oli suojata yritystä korkojen nousulta. Yritys maksoi johdannaissopimuksesta kiinteän koron lisäksi negatiivisen vaihtuvan koron sekä floor-määräyksestä johtuvan preemion. Floor-määräys tarkoitti, että yritys A Oy ja pankki olivat sopineet korkolattiaksi -0,5 prosentin vuotuisen koron. (KHO 2021:123.)

Korkein hallinto-oikeus toteaa, että direktiivissä on jäsenvaltioita velvoittavasti säädetty siitä, mitkä vieraan pääoman menot katsotaan vähennysoikeuden rajoituksen piirissä oleviksi. Johdannaisopimuksen perusteella maksetut suoritukset perustuivat nimellispääomaan, sovittuun korkokantaan sekä ajan kuluksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kyseisessä tapauksessa koronavaihtosopimuksen mukaiset maksut olivat direktiivin mukaisia korkoja ja näihin piti soveltaa korkovähennysrajoituksen säännöstä. (KHO 2021:123.)

### **3 Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja konserni**

Vuoden 2022 tammikuun tilaston mukaan on Suomessa 90 521 asunto-osakeyhtiötä ja 14 573 keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä (Kaupparekisteri 2022). Keskinäinen kiinteistöyhtiö on siis varsin laajasti käytetty yritysmuoto Suomessa. Vaikka monet keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat itsenäisiä yrityksiä, useat yhtiöistä kuuluvat myös johonkin konserniin. Seuraavaksi käydään läpi keskinäisten kiinteistöyhtiöiden ominaispiirteet sekä selvitetään, mitä tarkoittaa konserni.

#### **3.1 Keskinäisen kiinteistöyhtiön ominaispiirteet**

Kiinteistöyhtiöt voivat hallita asuin- ja liikerakennuksia eri yhtiömuodoissa. Kiinteistöyhtiön keskinäisyydellä tarkoitetaan sitä, että yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa antaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai tilaa yhtiön omistamasta kiinteistöstä. Osakkaalla on keskinäisessä kiinteistöyhtiössä hallinto-oikeus osakkeiden oikeuttamaan tilaan eli osakas voi määrätä tilan käytöstä yhtiöjärjestyksen mahdollistamalla tavalla. (Kirjanpitolautakunta 2017a, 5.)

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt voivat noudattaa joko asunto-osakeyhtiölakia tai osakeyhtiölakia. Yleensä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka on perustettu vuoden 1992 jälkeen ja joiden yhtiöjärjestyksessä ei muuta määrätä, noudattavat asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölain alaiset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt käyttävät tuloslaskelmassa kirjanpitoasetuksen 4 §:n mukaista kiinteis-

töhallintaan perustuvan toiminnan mukaiseksi muokattua liikekaavaa. Merkittävää on, että asunto-osakeyhtiölakia noudattavien yhteisöjen ei tarvitse tehdä poistoja ennalta laaditun suunnitelman mukaan vaan poistot voidaan tehdä verotettavan tulon optimoimisen perusteella. (Tomperi 2021, 129–131.)

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiön menot katetaan osakkailta perityillä maksuilla eli vastikkeilla. Vastikkeilla katetaan kiinteistön hallinnasta ja käytöstä, kunnossapidosta, korjauksesta sekä muista kuluista aiheutuvat menot. (Kirjanpitolautakunta 2017a, 6.) Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) määrätään ainoastaan pääomavastikkeen käyttötarkoituksesta, muutoin yhtiövastikkeiden maksuperusteista voi määrittää vapaammin. Pääomavastikkeella katetaan kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta aiheutuvat menot eli käytännössä vieraan pääoman korot ja lainalyhennykset. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 3 luku 2 §.)

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt eivät harjoita yleensä liiketoimintaa eli yhtiöt pyrkivät kirjanpidolliseen ja verotukselliseen nollatulokseen. Osakkeenomistajat saavat suoraan vuokratuotot itselleen ja maksavat yhtiölle vastiketta sen verran, että yhtiön menot saadaan maksetuksi. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tulot ovat niin sanottua henkilökohtaisen tulolähteen tuloa ja verotuksessa sovelletaan tuloverolakia. Veronalaisen tulon laskeminen perustuu kirjanpitoon, mutta kirjanpidollinen ja verotuksellinen tulos eivät välttämättä ole aina samat. (Vero 2022.) Vaikka yhtiöiden verotuksessa sovelletaan tuloverolakia, niin yhteisöjen korkomenojen vähennyskelpoisuuteen sovelletaan elinkeinoverolain 18 a ja 18 b § (Tuloverolaki 1992, 58 §).

### 3.2 Konsernin määritelmä

Liiketoiminnan harjoittamiseen riittää hyvin yksi yritys, mutta käytännössä liiketoimintaa harjoitetaan usein yritysryhmissä eli konserneissa. Laajamittainen liiketoiminta voi olla perusteltu syy konsernin perustamiseen ja toimintojen jakamiseen useampaan yritykseen. Johtaminen voi olla helpompaa ja vastuunjako

selkeämpää, jos liiketoiminnan eri toiminnot ovat omissa yrityksissä. Samoin liiketoimintariskien hajauttamiseen eri yhtiöihin voi olla järkevä, varsinkin konkurssitilanteissa sekä yritystoiminnan laajentumisen yhteydessä. Lisäksi toiminnoille saatetaan tarvita erilliset juridiset yritykset ulkopuolisen pääoman eli vähemmistöosakkaiden vuoksi. (Honkamäki & Reponen 2022, 13.)

Konserni on kahden tai useamman yrityksen muodostama taloudellinen kokonaisuus, jossa emoyrityksellä yksin tai yhdessä muiden samaan konserniin kuuluvien yritysten kanssa on määräysvalta yhdessä tai useammassa tytäryrityksessä (Honkamäki & Reponen 2022, 14).

Määräysvalta toiseen yritykseen perustuu joko yli viidenkymmenen prosentin omistukseen, oikeuteen nimittää tai erottaa enemmistö kohdeyrityksen hallituksesta tai muuhun tosiasialliseen määräysvaltaan (Kirjanpitolaki 1997, 1 luku 5 §). Konserni syntyy ainoastaan silloin, kun määräysvaltaa käyttää kirjanpitolvelvollinen. Luonnollisen henkilön suora omistus useista yrityksistä ei muodosta konsernia. Määräysvallan määrittelyssä on huomioitava luonnollisten henkilöiden, esimerkiksi toimitusjohtajan tosiasiallinen määräysvalta. (Honkamäki & Reponen 2022, 14.)

Konsernin voivat muodostaa kaksi yritystä tai se voi pitää sisällä satoja yrityksiä. Konsernit voidaan luokitella rakenteensa perusteella alistus- tai rinnakkaiskonserniksi perustuen tytäryhtiöiden keskinäiseen asemaan ja liiketoiminnalliseen kokonaisuuteen. (Honkamäki & Reponen 2022, 14.)

### 3.3 Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus on emoyrityksellä, jos se harjoittaa liiketoimintaa ja on yhtiömuodolta muu kuin ammatin- tai liikkeenharjoittaja (Kirjanpitolaki 1997, 6 luku 1 §). Konserni jaetaan kirjanpitolaissa pien- ja suurkonserniksi taseen loppusumman, liikevaihdon ja henkilöstömäärän perusteella (Kirjanpitolaki 1997, 1 luku 6a §). Konsernitilinpäätöksen voi jättää laatimatta, jos konserniyhtiöiden yhteenlasketuista luvuista emoyhtiön tilinpäätöspäivänä

sekä päättyneeltä että edeltävältä tilikaudelta korkeintaan yksi raja-arvoista ylittyy:

- taseen loppusumma yli 6 000 000 euroa
- liikevaihto yli 12 000 000 euroa
- henkilöstömäärä tilikauden aikana keskimäärin 50 henkilöä (Kirjanpitolaki 1997, 1 luku 4 §).

Konsernitilinpäätöksen tavoitteena on antaa tietoa konserniyhtiöiden muodostamasta taloudellisesta kokonaisuudesta. Konsernitilinpäätöksessä kaikkien määräysvallassa olevien yhtiöiden varat, velat ja rahavirrat yhdistellään ja esitetään yhtenä kokonaisuutena. Konsernitilinpäätökseen konserniyhtiöiden väliset liiketoimet eliminoidaan ja tilinpäätökseen sisällytetään ainoastaan konserniyhtiöiden liiketoimet konsernin ulkopuolisten tahojen kanssa. (Haaramo & Palmuaro & Peill 2018, 75–76.)

Tavalliset kiinteistöyhtiöt yhdistellään konserniin osakeyhtiöiden tavoin, mutta keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistelemiseen sovelletaan suhteellista yhdistelyä. Suhteellinen yhdistely tarkoittaa, että konsernitilinpäätökseen yhdistellään tosiasiallisesti omistettut varat ja velat. (Honkamäki & Reponen 2022, 152–153.) Keskinäisen kiinteistöyhtiön varojen osalta tosiasiallisia varoja ovat rakennukset ja mahdolliset maa-alueet sekä emoyhtiön omistamiin osakkeisiin mahdollisesti sisältyvä velkaosuus. Tuloslaskelman yhdistelyssä oletuksena on, että keskinäinen kiinteistöyhtiö kerryttää nollatuloksen eli erityistä tulosvaikutusta ei synny. Konsernitilinpäätöksessä kuluna esitetään emoyhtiön maksamat vastikkeet. (Kirjanpitolautakunta 2017b, 19–20.)

### 3.4 Konsernin sisäinen rahoitus

Yritys voi hankkia varoja liiketoiminnan rahoittamiseksi useista eri lähteistä. Hankitut varat eli pääoma jaetaan omaan pääomaan ja vieraaseen pääomaan. Oma pääoma voi olla ulkoista omaa pääoma eli osakkeiden myynnistä saatua tuloa tai sisäistä omaa pääoma eli liiketoiminnasta voittona saatua kassavirta. Vieras pääoma on yleensä laina. Oman pääoman ja vieraan pääoman keskeiset pääpiirteet on esitetty taulukossa 1. Oman pääoman etuina on joustavuus

tuotonmaksun osalta sekä rahoitusriskin ja konkurssimahdollisuuden hillitsemisen. Vieras pääoma on halvempaa, erityisesti järjestelykustannusten osalta. Vierasta pääomaa kuvaa myös päätösvallan puute yhtiön asioissa. (Knüpfer & Puttonen 2018, 39–40.)

Taulukko 1. Oman ja vieraan pääoman vertailu (Knüpfer & Puttonen 2018, 33).

	<b>Oma pääoma</b>	<b>Vieras pääoma</b>
<b>Etuoikeusasema konkurssissa</b>	Maksetaan viimeisenä	Ennen omaa pääomaa
<b>Velvollisuus maksaa tuottoa</b>	Ei ole	Sopimusoikeudellinen velvollisuus
<b>Tuotto ja riski</b>	Korkea riski ja korkea tuotto	Pieni riski ja pieni tuotto
<b>Äänioikeus</b>	Kyllä	Ei
<b>Pääoman palautus</b>	Ei yleensä palauteta	Takaisinmaksu lainasopimuksen mukaa

Konsernissa käytetään vieraan pääoman hankintaan usein järjestelyä, jossa rahoituksen hankinta keskitetään yhteen konserniyhtiöön. Ulkoisen rahoituksen hankkinut yhtiö jakaa rahoituksen edelleen muille konserniyhtiöille sisäisillä lainoilla. Vieraan pääoman hankinnan keskittämällä haetaan useita etuja, niin osaamisen, kulujen kuin riskien saralla. Esimerkiksi rahoituksen järjestelykulut ovat pienemmät, kuin luotto nostetaan keskitetysti. Käytävissä voi olla myös uusia, erilaisia rahoitusvälineitä. Pankkisuhteiden keskittäminen voi vähentää hallinnointityötä ja tehostaa yksittäisen konserniyhtiön valvontaa. (Isomaa-Myllymäki 2016, 7–8.)

Ulkoisen rahoituksen hankkimisen keskittämisen lisäksi konserneissa voidaan keskittää kassavaroja. Poolingilla eli pankkitilien saldojen keskittämällä tarkoitetaan likvidien varojen keskittämistä niin, että tytäryhtiöiden tileillä pidetään varojen tarpeiden mukaan ja ylimääräiset varat sijoitetaan keskitetysti. Keskittämi-

seen voidaan käyttää myös sisäistä pankkia, jolloin yksi konserniyhtiöistä vastaa kaikesta sijoittamis- ja rahoitustoiminnasta. (Niskanen & Niskanen 2016, 409–410.)

Keskitetysti hankitun ulkoisen rahoituksen ja konsernin sisäisten lainojen sopimusehdot saattavat poiketa toisistaan. Konsernin sisäisten lainojen korkotasoa ja lainaehtoja määriteltessään pitää huomioida markkinaehtoisuus. Koron osalta tämä tarkoittaa sitä, että konsernin sisäisen lainan korko pitää olla vertailukelpoinen vastaavan luontoisen ulkoisen lainan koron kanssa. Markkinakoron ensisijaisena korkokantana pidetään lainantajan asuinvaltion korkotasoa tai velkapääoman valuutan mukaisen valtion korkotasoa. Rahoitusmarkkinoiden yleisen korkotason lisäksi myös muut korkoon vaikuttavat sopimusehdot kuten lainan määrä ja käyttötarkoitus, laina-ajan pituus, lainalle asetettu vakuus sekä velallisen luottokelpoisuus pitää arvioida ulkoisen lainan ehtojen näkökulmasta. (Kukkonen & Walden 2016, 220–222.)

### 3.5 Konserni verotuksessa

Suomen verotuksessa konsernia ei käsitellä erillisenä verotettavana yksikkönä. Konserniverotuksen lähtökohtana on erillisyyden periaate eli jokaisen konserniin kuuluva yrityksen tulos lasketaan ja verotetaan erikseen. Erillisyyden lähtökohta tarkoittaa, että tulo ja meno liittyvät jonkun konserniyhtiön toimintaan ja syntyvät sen nimissä. (Kukkonen & Walden 2016, 172.) Konsernissa jotkin hankinnat tai omistukset saattavat olla keskitetty tiettyyn yhtiöön, jolloin menot tai tulot eivät kohdistu taloudellisesti oikealla tavalla. Tuloverotuksen ohella yhteishankinnoista saattaa tulla verovaikutuksia arvonalisäverotuksessa. Yritysjärjestelyt saattavat vaikuttaa varainsiirtoverotukseen. (Kukkonen & Walden 2016, 17.)

Konserniyhtiöiden välillä toteutettujen luovutusten osalta sovelletaan myös erillisyyden periaatetta. Konsernin sisäisissä liiketapahtumissa käytetään käypää arvoa, joten omaisuuden myynnistä realisoituu konserniyritykselle luovutusvoitto tai -tappiota. Konsernin näkökulmasta sisäiset tapahtumat eliminoidaan, joten konserni ei saa ulkoiselta taholta vastiketta luovutuksesta, mutta erillisyhtiö

saattaa joutua maksamaan verot luovutusvoitosta. (Kukkonen & Walden 2016, 17.)

Tuloverotuksessa huomioidaan konserni yhtenä taloudellisena kokonaisuutena konserniavustuksen osalta. Konserniavustus on tuloksensiirtokeino, mikä mahdollistaa tuloksentasauksen konsernissa. Konsernit voivatkin tietyin edellytyksin vaikuttaa siihen, missä konserniyhtiössä tulos verotetaan. (Malgrén & Myrsky 2020, 65–66.) Konserniavustuksen edellytyksen ovat seuraavat:

- Avustuksen antajan ja saajan on oltava osakeyhtiö tai osuuskunta.
- Avustuksen antaja ja saajan verotuksessa sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia.
- Konsernisuhde antajan ja saajan välillä on kestänyt koko verovuoden.
- Avustuksen antajan ja saajan tilikaudet päättyvät samanaikaisesti.
- Konserniavustus käsitellään antajan verotuksessa kuluna ja saajan verotuksessa tulona.
- Verovelvollinen voi vähentää konserniavustuksen kuluna vain sillä edellytyksellä, että vastaavat tulokirjaukset on tehty avustuksen saajan kirjanpidossa.
- Annettavan konserniavustuksen määrä ei saa ylittää antajan elinkeinotulosta. (Laki konserniavustuksesta verotuksessa 1986, 1–7 §.)

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt noudattavat yleensä asunto-osakeyhtiölakia eikä elinkeinoverolakia sovelleta heidän verotuksessaan yhtiömuodon perusteella. Keskinäiset kiinteistöyhtiöt voivat kuitenkin harjoittaa elinkeinotoimintaa, jos he tavoittelevat voittoa, ottavat taloudellisen riskin ja tekevät aktiivista sekä suunnitelmallista liiketoimintaa. Mikäli edellä mainitut tunnusmerkit täyttyvät, niin elinkeinoverolaki voi tulla sovellettavaksi ja myös konserniavustus näin olleen mahdolliseksi. (Vero 2021a.)

## 4 Korkovähennysoikeuden rajoitus yritysverotuksessa

Opinnäytetyön toisessa kappaleessa on käyty läpi, mitä koron käsite tarkoittaa korkovähennysoikeuden rajoituksessa. Korkomenolla ja korkotulolla tarkoitetaan elinkeinoverolain 18 a §:n mukaisia korkoa ja muita suorituksia. Sääntelyn piirissä ovat kaikki vieraan pääoman menot, mukaan lukien rahoituksen hankinnasta aiheutuvat menot. Sääntelyä sovelletaan myös kaikkiin yhteisöihin ja elinkeinoyhtymiin. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 1968, 18a § ja 18b §.)

Seuraavaksi selvitetään, miten korkovähennysoikeutta rajoitetaan verotuksessa, miten vähennyskelvoton korko lasketaan ja minkälaiset mahdollisuudet on vähentää vähennyskelvottomiksi muodostuneet korot seuraavina vuosina.

### 4.1 Korkovähennysoikeusrajoituksen tausta

Korkovähennysoikeusrajoituksen taustalla on EU neuvoston direktiivi 2016/1164 sisämarkkinoiden toimintaan suoraan vaikuttavien veron kiertämisen käytäntöjen torjuntaa koskevien sääntöjen vahvistamisesta eli veronkierron vastainen direktiivi. Direktiivissä määritellään koron vähennysoikeutta rajoittavan säännön lisäksi maastapoistumisverotuksesta, ulkomaisista välyhtiöistä sekä yleisestä veronkierrosta. Jäsenvaltioiden piti saattaa direktiiviin mukaiset säännökset, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta, osaksi kansallista lainsäädäntöä 31.12.2018 mennessä. (Neuvoston direktiivi 2016/1164.) Direktiivi on osa OECD/G20 Base Erosion and Profit Shifting eli BEPS-hanketta, jonka tavoitteena on estää kansallisten yritysveropohjien rapauttaminen. Veronkierron vastaiset toimenpiteet ovat tärkeitä Euroopan unionissa, koska rajat ylittävät veronvälttämisyjärjestelyt ovat haitallisia sisämarkkinoille. (Helminen 2018, 223.)

Hallituksen esityksen (150/2018) tavoitteena oli panna täytäntöön neuvoston direktiivi (EU) 2016/1164 koron vähennysoikeutta rajoittavan säännöksen osalta. Toteuttamisvaihtoehtojen suunnittelun pohjaksi verrattiin direktiivin sääntelyn sisältöä kansalliseen sääntelyyn sekä määritettiin ehdon luonne: pakollinen minimisääntely tai vapaaehtoinen poikkeus. Taulukossa 2 esitetään miltä osin direktiivin sääntelyä poikkesi kansallisesta sääntelystä. (HE 150/2018.)

Taulukko 2. Direktiivin sääntelyn sisältö verrattuna nykyisen kansallisen sääntelyn sisältöön (HE 150/280).

<b>Ehdon luonne</b>	<b>Direktiivi</b>	<b>Nykyinen sääntely</b>
Pakollinen minimisääntely	Rajoitus koskee yhteisövelvollisia ja kaikkia tulolähteitä.	Rajoitus ei koske muun toiminnan ja maatalouden tulolähteitä. Rajoitus koskee yhteisöjä ja henkilöyhtiöitä.
Pakollinen minimisääntely	Rajoituksessa on säädetty koron käsitteestä.	Koron käsite poikkeaa osin direktiivistä.
Pakollinen minimisääntely	Rajoitus koskee kaikkia korkomenoja.	Rajoitus koskee etuyhteysosapuolille maksettuja korkomenoja.
Pakollinen minimisääntely	Vähennyskelpoisten korkomenojen määrä enintään 30 % EBITDA:sta.	Vähennyskelpoisten korkomenojen määrä enintään 25 % EBITD:sta.
Vapaaehtoinen poikkeus	Rajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää 3 milj. euron suuruiset nettokorkomenot, vaikka nettokorkomenojen kokonaismäärä ylittäisi 3 milj. euroa (niin sanottu safe harbour -säännös).	Rajoituksen ulkopuolelle on jätetty 500 000 euron suuruiset nettokorkomenot, jos nettokorkomenojen kokonaismäärä on enintään 500 000 euroa (ei safe harbour).
Vapaaehtoinen poikkeus	Rajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää direktiivissä määritellyt itsenäiset yritykset.	Rajoituksen ulkopuolelle on jätetty itsenäiset yritykset, koska rajoitus kohdistuu vain etuyhteysosapuolille maksettuihin korkomeneihin.
Vapaaehtoinen poikkeus	Rajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää infrastruktuurihankkeet.	Rajoitus koskee myös infrastruktuurihankkeita.
Vapaaehtoinen poikkeus	Rajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää korkomenot, jotka ovat syntyneet ennen 17.6.2016 otetuista lainoista, ellei lainan tiettyjä ehtoja ole muutettu.	Rajoitus koskee kaikkia etuyhteys-lainoja ilman aikarajoituksia.

<b>Ehdon luonne</b>	<b>Direktiivi</b>	<b>Nykyinen sääntely</b>
Vapaaehtoinen poikkeus	Rajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää direktiivissä määritellyt rahoitusalan yritykset.	Rajoituksen ulkopuolelle on jätetty tietyt rahoitusalan yritykset ja eräiltä osin niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yritykset.
Vapaaehtoinen poikkeus	Rajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää tilanteet, joihin voidaan soveltaa niin sanottua tasevapautussäännöstä.	Rajoituksen ulkopuolelle on jätetty tilanteet, joihin soveltuu niin sanottu tasevapautussäännös, joka teknisesti poikkeaa direktiivin määräyksestä.
Vapaaehtoinen poikkeus	Vähennyskelpoisen koron ja EBITDA:n määrä voidaan laskea yksittäisten yhtiöiden tai konsernin tasolla.	Vähennyskelpoinen korko ja EBITD-laskentapohja lasketaan yksittäisen yhtiön tasolla (ei konsernikohtaisesti).
Vapaaehtoinen poikkeus	Vähennyskelvottomat korkomenot ja käyttämätön EBITDA voidaan jaksottaa useammalle vuodelle.	Vähennyskelvottomat korkomenot jaksotetaan seuraaville verovuosille.

Tuloslaskelmaan perustuvan direktiivin korkovähennysrahoituksen sääntely vastasi teknisesti pääosin kansallista sääntelyä. Laajempi vaikutusten ja muutostarpeiden arviointi oli kuitenkin tarpeellista, koska korkovähennysrajoitus on yrityksille yksi merkittävimmistä tuloverojärjestelmän säännöksistä. Direktiivin pakollisen minimisääntelyn soveltaminen edellytti sääntelyn laajentamisen kaikkiin yhteisöihin ja tulolähteisiin sekä koron käsitteen määrittämisen ja laajentamisen. (HE 150/2018.)

## 4.2 Korkovähennysoikeuden rajoituksen soveltaminen ja vähennyskeltottomien korkojen laskenta

### 4.2.1 Konserniyhteysvelat

Korkovähennysoikeuden rajoittamista koskevaa sääntelyä soveltaessaan korkomenot jaetaan konserniyhteysosapuolille suoritettuihin korkomenoihin ja ulkopuolisille tahoille suoritettuihin korkomenoihin. Jako on tarpeellinen, koska korkojen vähentämistä rajoitetaan osittain eri tavalla. Konserniyhteyttä määritellessään tarkistetaan, minkälainen keskinäinen määräysvalta on koron maksajan ja koron saajan välillä. (Vero 2021c.)

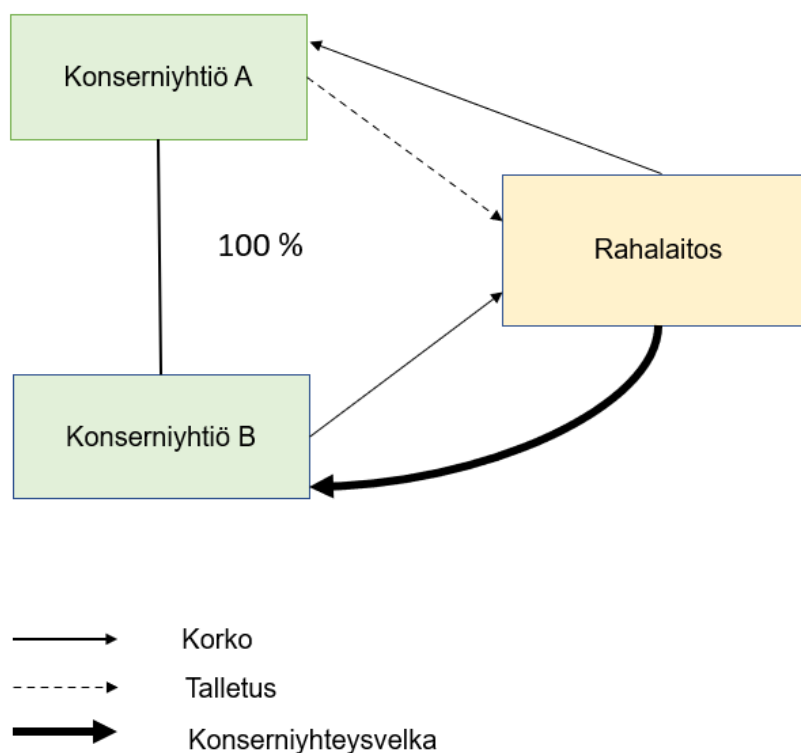
Konserniyhteyden muodostavasta määräysvallasta on kyse, kun:

- toinen osapuolista omistaa välittömästi tai välillisesti yli 50 prosenttia toisen osapuolen pääomasta tai äänivaltaisista osakkeista
- osapuolia johdetaan yhteisesti tai käyttää tosiasiallista määräysvaltaa toisessa osapuolella
- osapuolella on oikeus nimittää yli puolet toisen osapuolen hallituksen tai muun määräysvaltaisen toimielimen jäsenistä (Vero 2021c).

Konserniyhteysvelat voivat olla välillisiä tai välittömiä. Välittömästä velasta on kyse, kun osapuolet ovat aikaisemmin esille tuotujen kriteerien mukaisessa etuyhteydessä. Välittömästä konserniyhteysvelasta on kyse esimerkiksi silloin, kun etuyhteydessä oleva osapuoli ottaa ulkoiselta rahoitusyhtiöltä velan ja lainaa sen edelleen toiselle etuyhteydessä olevalle osapuolelle. (Malmgrén & Myrsky 2020, 621–622.)

Välillisestä konserniyhteysvelasta on kyse silloin, kun konserniyhteydessä olevalla osapuolella on saatava ulkopuoliselta ja saatavalla on yhteys velkaan. Tällaisia tilanteita ovat back-to-back-lainaukset, jossa esimerkiksi yhdellä konserniyhtiöllä on velkaa ulkopuoliselta rahoituslaitokselta ja toinen konserniyhtiö on tallettanut vastaavan määrän varoja saman rahalaitoksen tilille. Konserniyhtiöillä ei ole keskinäistä velkasuhdetta, mutta ulkopuolinen rahoituslaitos voi periä koron velasta yhdeltä yhtiöltä ja maksaa toiselle yhtiölle koron talletuksesta. Kon-

serniyhteudessa oleva yhtiön ottaman velan korko on tässä tapauksessa konserniyhteysvelan korkoa. (Vero 2021c.) Edelle mainittu back-to-back-järjestely on esitetty kuviossa 1.



Kuvio 1. Välillinen konserniyhteysvelka back-to-back järjestelyssä (muokattu kuvioista Vero 2021c).

Välillisestä konserniyhteysvelasta on kyse myös silloin, kun velan vakuutena on käytetty konserniyhteudessa olevan osapuolen saatavaa. Velka katsotaan konserniyhteysvelaksi siltä osin, miltä saatavat ovat velan vakuutena. Sääntelyn rajaaminen saataviin merkitsee, että ulkopuoliselta taholta velan ottaneen yhtiön osakkeiden antaminen velan vakuudeksi tai vakuutena käytettävät konserniyhteysyhtiön takaukset eivät tee velasta konserniyhteysvelkaa. (Malmgrén & Myrsky 2020, 621–622.)

Konserniyhteysvelan korkoja voi syntyä myös cash pooling -järjestelystä. Cash pooling tarkoittaa konsernitilijärjestelyä, jossa konsernin rahaliikenne keskittään joko fyysisesti tai laskennallisesti konsernitilille. (Malmgrén & Myrsky 2020, 621–622.) Jos varat keskitetään fyysisesti konsernin päätilille, ovat järjestelyn seurauksena syntyvät velat konserniyhteysvelkoja, joihin sovelletaan korkorajoi-tussäännöstä. Konserniyhteyskorkoja syntyy myös silloin, kun rahat ovat konserniyhtiöiden omilla tileillä, mutta tilivaroja on pantattu järjestelyn vakuudeksi ja vakuudeksi muodostuu konserniyhteysosapuolen saatava. (Vero 2021c.)

#### 4.2.2 Nettokorkomenot

Vähennyskelpoisten ja vähennyskelvottomien korkomenojen laskenta perustuu nettokorkomenoihin. Nettokorkomenot tarkoittavat korkotuloja ylittäviä korkome-noja ja siihen sisältyvät kaikki verovelvollisen vuoden aikana suorittamat korko-menot ja saadut korkotulot. (Vero 2021c.)

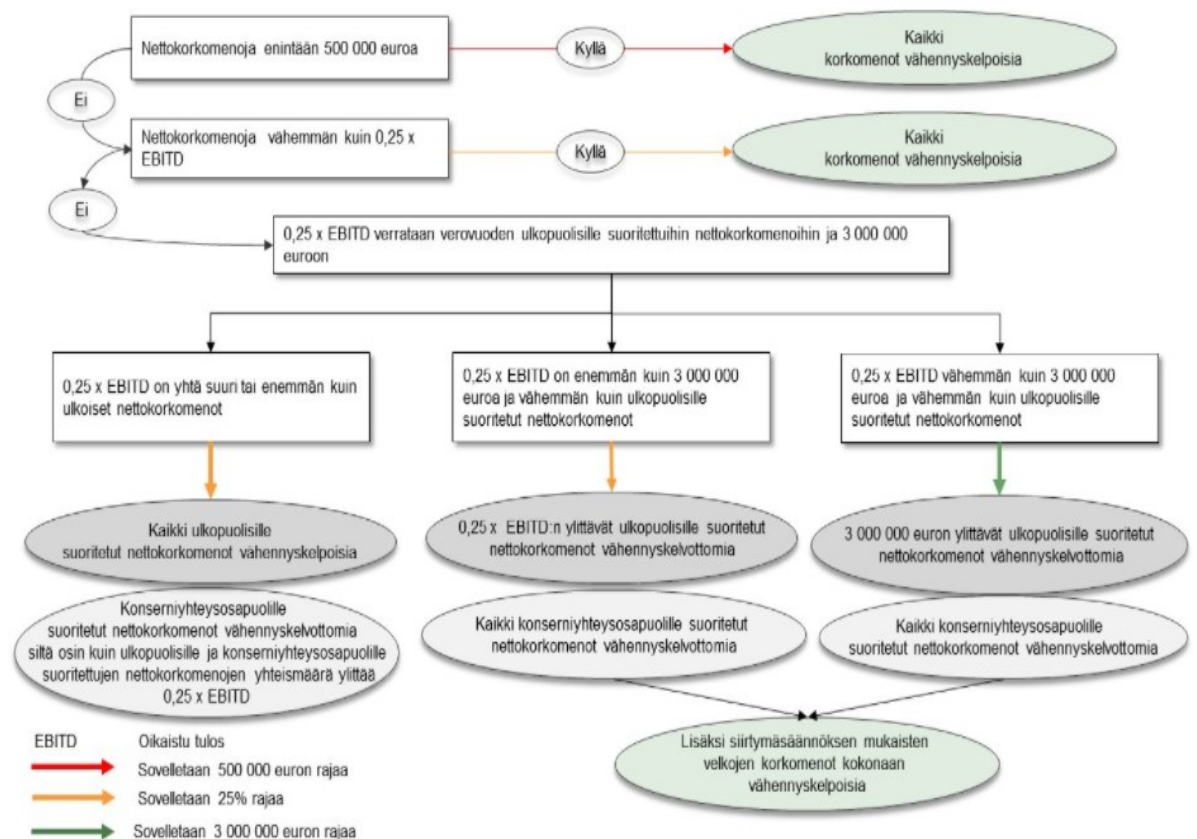
Nettokorkomenot jaetaan konserniyhteysnettokorkomenoiksi sekä ulkopuolisille suoritetuiksi nettokorkomenoiksi. Jako tehdään, koska konserniyhteyskorkojen ulkopuolisten korkomenojen vähentämiseen sovelletaan osittain eri periaatteita. Konserniyhteysnettokorkomenot saadaan, kun konserniyhteyskorkotuloista vä-hennetään konserniyhteyskorkomenot. Vastaavasti lasketaan ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot. Jos konserniyhteysosapuolille maksetut korkotulot ovat isommat kuin korkomenot, voidaan korkomenot ylittävät konserniyhteys-korkotulot huomioida ulkopuolisille maksettujen nettokorkomenojen lasken-nassa ja päinvastoin. (Vero 2021c.) Ulkopuolisten nettokorkomenojen lasken-nassa pitää erotella myös siirtymäsäännön alaiset lainamenot. Nämä tarkoitta-vat korkomenoja, jotka kertyvät ennen 17.6.2016 otetuista lainoista ja lainan eh-dot ovat pysyneet muuttumattomina. (Laki elinkeinotulon verotuksesta 1968, 18a §.)

#### 4.2.3 Vähennyskelpoisten nettokorkomenojen rajat ja laskenta

Vähennyskelpoisten korkojen rajat on määritelty EVL 18 a §: ja pääsäännön voi tiivistää seuraavasti:

- Korkomenot ovat vähennyskelpoisia korkotuloihin saakka.
- Nettokorkomenot ovat vähennyskelpoisia 500 000 euron rajaan asti.
- Nettokorkomenojen ollessaan yli 500 000 euroa, ne ovat vähennyskelpoisia 25 prosentin rajaan asti oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta.
- Ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot ovat vähennyskelpoisia 3 000 000 euron rajaan asti, jos 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta on alle 3 000 000 euroa. (Laki elinkeinotulon verotuksesta 1968, 18a §).

Ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot vähennetään aina ensin ja vasta sen jälkeen voidaan vähentää konserniyhteisyriyksille maksettuja nettokorkomenoja, jos vähennysrajat tämän sallivat. Kuviossa 2 on kuvattu vähennyskelpoisten nettokorkomenojen laskenta korkorajoitussäännöksen mukaan. (Vero 2021c.)



Kuvio 2. Vähennyskelpoisten korkomenojen laskentaa korkorajoitussäännöksen mukaan (Vero 2021c).

Korkomenot ovat aina vähennyskelpoisia korkotuloja vastaavan määrän osalta. Nettokorkomenojen ollessa alle 500 000 euroa, korkomenot voi vähentää verotuksessa täysimääräisesti. Jos nettokorkomenoja on yli 500 000 euroa, sovelletaan nettokorkomenojen kokonaismäärään 25 prosentin rajaa elinkeinotoiminnan oikaistusta tuloksesta. Oikaistu tulos saadaan lisäämällä elinkeinotoiminnan tulokselle korkomenot, verotuksessa vähennyskelpoiset poistot, saatu konserniavustus ja vähentämällä annettu konserniavustus. (Malmgrén & Myrsky 2020, 622–624.)

Laskennassa voidaan käyttää ainoastaan positiivista oikaistua tulosta. Jos tulos on negatiivinen, niin 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta on nolla euroa. Oikaistusta tuloksesta lasketaan 25 prosenttia ja sitä verrataan verovuoden nettokorkomenojen määrään. Jos kokonaisnettokorkomenot ovat pienemmät kuin 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta, korkomenojen vähennysoikeutta ei rajoiteta. (Vero 2021c.)

Kokonaisnettokorkomenojen ollessaan isommat kuin 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta, tarkistetaan ensiksi ulkopuolisille suoritettujen nettokorkomenojen määrä. Niin saadaan selville, tuleeko sovellettavaksi 25 prosentin raja vai 3 000 000 euron raja:

- Ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot ovat enintään 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta. Sovelletaan 25 prosentin rajaa ja ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot ovat kokonaisuudessa vähennyskelpoisia. Konserniyhteysosapuolille maksetut nettokorkomenot ovat tässä tapauksessa vähennyskeltottomia siltä osin, kun kokonaisnettokorkomenot ylittävät 25 prosentin rajan oikaistusta tuloksesta. (Vero 2021b.)
- 25 prosentti oikaistusta tuloksesta on yli 3 000 000 euroa ja ulkopuolisille maksettuja nettokorkomenoja on enemmän kuin 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta. Sovelletaan 25 prosentin rajaa ja ulkopuolisille suoritettujen nettokorkomenot ovat vähennyskelpoisia 25 prosentin rajaan asti. Loput ulkopuolisille maksetuista nettokorkomenoista ovat vähennyskeltottomia, samoin kuin kaikki konserniyhteisyriyksille maksetut nettokorkomenot. (Vero 2021b.)
- Jos 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta on alle 3 000 000 euroa ja ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot ovat enemmän kuin 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta, sovelletaan 3 000 000 euron rajaa. Tässä tapauksessa ulkopuolisille maksetut nettokorkomenot

ovat vähennyskelpoisia 3 000 000 euroon asti ja konserniyhteysnettokorkomenot ovat kokonaisuudessa vähennyskelvottomia. (Vero 2021c.)

Saman verovuoden aikana voi soveltaa joko 25 prosentin rajaa tai 3 000 000 euron rajaa. 3 000 000 euron raja soveltuu ainoastaan ulkopuolisille maksettuihin nettokorkomenoihin. Lainsäädännöstä tekee monimutkaisen säännökseen sisältyvät kaksi erilaista euromääräistä rajaa. (Malmgrén & Myrsky 2020, 625.)

Mikäli verovelvollisella on elinkeinotulolähteen lisäksi maatalouden tulolähteeseen tai muuhun tulolähteeseen liittyviä korkotuloja tai korkomenoja, korkovähennysrajoitus lasketaan kaikkien tulolähteiden nettokorkomenojen yhteismäärän perusteella. Tulolähdekohtainen vähennyskelvoton nettokorkomenojen määrä vastaa tulolähdekohtaista suhteellista osuutta nettokorkomenojen yhteismäärästä. Mikäli vähennyskelvottomat nettokorkomenot sisältävät niin ulkopuolisille suoritettuja korkoja kuin konserniyhteysosapuolille suoritettuja korkoja, tulolähteen suhteellinen osuus lasketaan kummankin korkoryhmän osalta erikseen. (Laki elinkeinotulon verotuksesta 1968, 18a §.)

#### 4.2.4 Siirtymäsäännös ja tasevertailuun perustuva poikkeus

Vähennyskelpoisten nettokorkomenojen laskennassa pitää huomioida myös siirtymäsäännös niin sanottujen vanhojen lainojen osalta. Vanhaksi lainaksi katsotaan ennen 17.6.2016 otettu laina. Lainaa pitää olla myös otettu ulkopuoliselta taholta ja siirtymäsäännöstä sovelletaan ainoastaan alkuperäisiin ehtoihin perustuviin korkoihin. Näiden lainojen korot ovat kokonaisuudessa vähennyskelpoisia, eikä näihin sovelleta 25 prosentin eikä 3 000 000 euron rajaa. (Malmgrén & Myrsky 2020, 625–626.)

Korkovähennysrajoitukseen sisältyy vapaaehtoinen konsernisääntö eli tasevertailuun perustuva poikkeus. Konserniin kuuluvan verovelvollisen korkovähennysoikeutta ei rajoiteta hänen esittäessään selvityksen siitä, että sen oman pääoman osuus kokonaisvaraoista on suurempi tai yhtä suuri, kuin konsernitaseen vastaava suhdeluku. (Helminen 2018, 229.) Tasevertailuun perustuvan poik-

keuksen soveltamisen edellytyksenä on, että konsernin tase on laadittu EU:n jäsenvaltiossa, ETA-valtiossa tai maassa, jonka kanssa Suomella on sopimus kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi. Konsernin taseen pitää perustua kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin tai EU:n jäsenvaltion tai ETA-valtion kirjanpitolainsäädäntöön. Edellytyksenä on, että erillisyhtiön tase ja konsernitase ovat vertailukelpoisia. Mikäli verovelvollisen tase on laadittu eri säännösten perusteella, kuin konsernin tase, säännöstä ei voi soveltaa. Vaihtoehtona on, että joko verovelvollisen tase tai konsernin tase laaditaan vastamaan samaa säännöstä. (Malmgrén & Myrsky 2020, 629–630.)

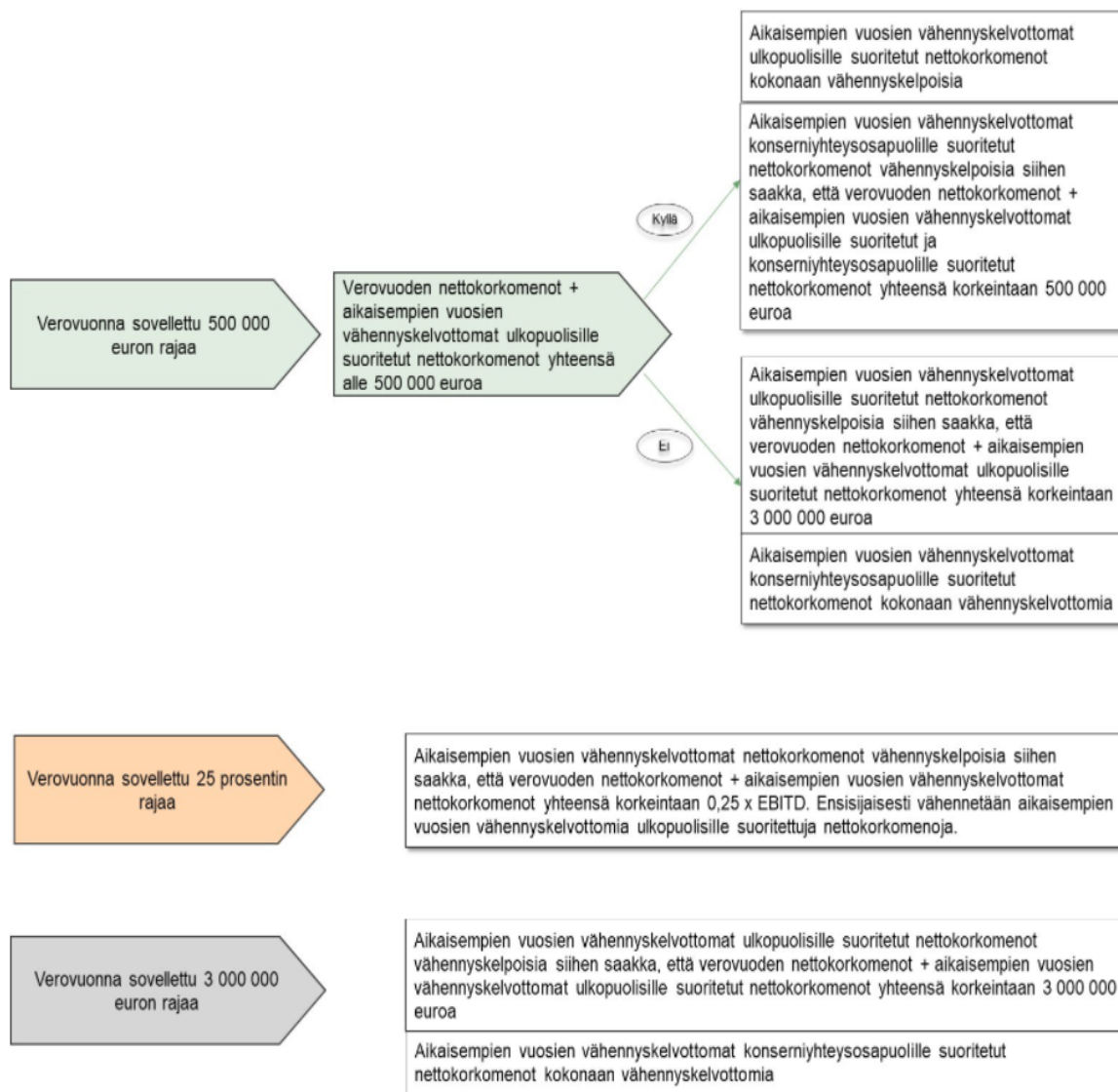
Tasevertailuun perustuvan poikkeuksen soveltamista vaaditaan verovuositain veroilmoituksen liitelmakkeella. Tasevertailun perusteena on verovelvollisen verovuoden päättymishetken vahvistettu tilinpäätös ja verovelvollisen on pyynnöstä esitettävä vahvistettu konsernitilinpäätös sekä konsernikaavio. (Vero 2021c.)

#### 4.2.5 Vähennyskelvottoman nettokorkomenon vähentäminen

Nettokorkomenot, jotka ovat jääneet korkovähennysrajoituksen säännöksen perusteella vähentämättä, kumuloidaan tulolähteittäin konserniyhteysosapuolille suoritettuihin vähennyskelvottomiin nettokorkomeroihin sekä ulkopuolille suoritettuihin vähennyskelvottomiin nettokorkomeroihin. Verovuonna vähennetään ensisijaisesti kyseisen verovuoden korkomenoja. Aikaisempien verovuosien vähentämättä jääneet nettokorkomenot voi vähentää seuraavien vuosien tuloista verovuoden rajojen puitteissa. (Vero 2021c.)

Kuviossa 3 on esitetty, miten aikaisempien vuosien vähennyskelvottomia nettokorkomenoja on mahdollista vähentää seuraavina verovuosina (Vero 2021c). Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja voidaan vähentää, jos nettokorkomenot ovat yhteensä alle 500 000 euron tai alle 25 prosentin rajan oikaistusta tuloista. Huomioitava on, että jos verovuonna sovelletaan 25 prosentin rajaa, niin aikaisempien vuosien ulkopuolisille maksettuja nettokorkomenoja ei voi vähentää 3 000 000 euron rajan perustella. Jos taas verovuonna sovelletaan

3 000 000 euron rajaa nettokorkomenojen vähentämiseen, niin aikaisempien vuosien vähentämättä jääneiden nettokorkojen vähentämiseen ei vastaavasti voi soveltaa 25 prosentin rajaa. (Malmgrén & Myrsky 2020, 631.)



Kuvio 3. Aikaisempien vuosien vähennyskelpottomien nettokorkomenojen vähentäminen seuraavina vuosina (Vero 2021c).

Jos verovuoden nettokorkomenojen vähentämisen jälkeen voidaan vähentää aikaisempien vuosien vähennyskelpottomia korkoja, vähennetään ensisijaisesti vähentämättä jääneitä ulkopuolisille suoritetuja nettokorkomenoja. Eri tulolähteiden vähennyskelpottomat nettokorkomenot vähennetään tulolähteiden suhteessa. Verovuosina 2014–2018 syntyneet vähennyskelpottomat nettokorko-

menot vähennetään samalla periaatteella kuin konserniyhteisosapuolille maksetut nettokorkomenot. (Malmgrén & Myrsky 2020, 631–632.)

Verovelvollisen on vaadittava aikaisempien vuosien vähentämättä jääneiden nettokorkomenojen vähentämistä veroilmoituksen liitelomakkeella 81. Lomaketta 81 ”Selvitys nettokorkomenoista” käytetään myös nettokorkomenojen laskeintaan sekä seurantaan. Vaatiessa aikaisempien vuosien vähennyskelvottomia nettokorkomenoja vähennettäväksi, yhteisön on selvitettävä vähennyksen perusteet. (Vero 2021c.)

Vähennysten tekemiselle ei ole aikarajaa ja omistajamuutokset eivät vaikuta vähennysoikeuteen. Yhteisön jakautumisen ja sulautumisen yhteydessä vähennyskelvottomat nettokorkomenot siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja ovat vähennyskelpoisia seuraavien vuosien verotuksessa. Sen sijaan liiketoimintasiirrossa siirtävän yhtiön vähennyskelvottomat nettokorkomenot eivät siirry vastaanottavalle yhtiölle. (Vero 2021c.)

## **5 Asiantuntijoiden lausunnot**

Neuvoston direktiivin (EU) 2016/1164 vaatimien muutosten implementoinnin toteuttamiseksi Suomen verolainsäädännössä valtiovarainministeriö pyysi lausuntoja eri alojen toimijoilta, yhdistyksiltä ja liitoilta. Lausuntopyyntö koski hallituksen esitystä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja maatalouden tuloverolain muutoksia. Muutokset olivat tarpeen korkovähennysoikeuden rajoituksen sääntely toteuttamiseksi. (HE 150/2018.) Olen kerännyt alle muutaman kiinteistöliiketoimintaan liittyvän toimijan näkemyksen.

### **5.1 Senaatti-kiinteistöjen lausunto**

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos, joka kehittää valtion kiinteistövarallisuutta ja suojelee kulttuurikohteita. Liikelaitos tuottaa toimitilapalveluita valtionhallinnolle sekä uudistaa työtekemisen tapoja ja toimivuutta. Senaatti-kiinteistöjen asiakkaina ovat esimerkiksi virastot,

puolustushallinto, museot ja vankilat. Yhtiö toimii valtion kiinteistöasiantuntijana. (Senaatti 2022.)

Senaatti-kiinteistöt tuo lausunnossaan esille, että korkojen vähennyskelpoisuuden rajoittamisella saattaa olla suuri vaikutus pääomasensitiiviseen toimintaan Suomessa. Pääomasensitiiviseksi luokitellaan julkisen sektorin infrastruktuuri- ja toimitilainvestointien lisäksi yleisesti kiinteistöliiketoiminta, jota rahoitetaan vieraalla pääomalla. Lausunnossa muistutetaan myös, että markkinat ovat tällä hetkellä historiallisen matalassa viitekorkoympäristössä. Korkojen nousu ja sitä kautta rahoitusmenojen merkittävä kasvu on lähitulevaisuudessa varsin todennäköistä. Pääomapainotteiset investoinnit edellyttävät pitkäaikaista suunnittelua ja jatkuvuutta, jota korkojen verovähennysehdotus voisi vaarantaa. (Senaatti-kiinteistöt 2018.)

Senaatti-kiinteistöt on huolissaan siitä, että korkojen vähennysoikeuden rajoittaminen kaikkiin tulolähteisiin tuo keskinäiset kiinteistöyhtiöt sääntelyn piiriin, mikä saattaa merkittävästi vaikuttaa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden omistamisen mielekkyyteen. Tämä omistusmuoto on Suomessa laajasti levinnyt eikä sen erityspiirteitä ole osattu huomioida direktiivin valmistelussa. Lausunnossa nostetaan esille myös korkojen kattamista varten perittävien pääomavastikkeiden ongelmallinen käsittely. (Senaatti-kiinteistöt 2018.)

Kun otetaan huomioon nykyinen korkotasoa, niin 3 000 000 euron vähennyskelpoisten korkojen raja on liian pieni suurien hankkeiden osalta. Myös EBITDA:sta eli oikaistusta elinkeinotoiminnan tuloksesta laskettava prosenttiosuus pitäisi nostaa 25 prosentista direktiivissä sallittuun 30 prosenttiin. Isompi korkojen vähennysoikeus viestisi positiivisesta lainsäädäntöympäristöstä investointien näkökulmasta. (Senaatti-kiinteistöt 2018.)

## 5.2 RAKLI ry:n lausunto

RAKLI ry on kiinteistö- ja rakentamisan vaikuttaja vuodesta 1977 alkaen. Toiminta alkoi rakennuttajien edustamisesta, mutta tänä päivänä RAKLI on Suomen vaikuttavin kiinteistösijoittajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö.

RAKLI osallistuu aktiivisesti yhteiskunnalliseen keskusteluun, kehittää alan käytäntöjä ja jakaa ajankohtaista tietoa kiinteistöalasta. Järjestön jäsenten mielipiteet tuodaan esille erilaisissa hankkeissa ja tutkimuksissa, joihin RAKLI osallistuu. (Rakli.)

RAKLI esittää lausunnossa huolensa korkovähennysrajoituksen vaikutuksista varsinkin kiinteistötoimialalle. Velkarahalla rahoitettujen investointien tuottovaahtimus kohoaisi korkovähennysoikeuden laajennuksen myötä, jolloin investointihalukkuus vähentyisi. Matala korkotaso on suosinut asuntorakentamista varsinkin kasvukeskuksiin ja näin edistänyt kaupungistumistumista. Rajoitus kohdistuu myös erityisesti yhtiöihin, jotka ovat voimakkaasti investoineet Suomeen. (Rakli 2018.)

RAKLI toteaa, että keskinäinen kiinteistöyhtiö on Suomessa laajasti käytössä oleva yhtiömuoto, jonka erityispiirteitä tulonmuodostuksen osalta ei ole huomioitu hallituksen esityksessä. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä vuokratuotot näkyvät omistajan liiketoiminnassa ja yhtiön kulut katetaan omistajan maksamalla vastikkeella. Rahoituskuluihin kerättävää vastiketta ei kuitenkaan esityksessä katsota korkotuotoksi ja siihen RAKLI toivoo muutosta. (Rakli 2018.)

Korkovähennysrajoitus ei laajenee itsenäisille yrityksille, mutta Suomessa on suuri määrä asunto- ja kiinteistöyhtiöitä omistavia yrityksiä, jotka ovat tulossa sääntelyn piiriin. Omistajissa on niin yleishyödyllisiä vuokra-asuntoyhteisöjä, kuin yksityisiä kiinteistösijoitusyhtiöitäkin. RAKLI:n mukaan molemmille omistajatahoille saattaisi korkovähennysrajoituksen johdosta syntyä vuokrankorotuspaineita, koska vähennyskelvottomat korot nostavat yhtiöiden kustannuksia. Tässä on riski asuntovuokramarkkinoiden vääristymisestä, koska yksityishenkilöiden omistamiin vuokra-asuntoihin ei kohdistu samanlaista nousupainetta. (Rakli 2018.)

## 6 Esimerkkilaskelmat korkovähennysoikeuden rajoituksen soveltamisesta keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin

Olen ottanut kaksi esimerkkiyritystä laskelmia varten. Molemmat yritykset ovat kuvitteellisia ja yritysten taustalla ovat seuraavat olettamit:

- yrityksen yhtiömuoto on keskinäinen kiinteistöyhtiö
- yritys soveltaa verotuksessa tuloverolakia
- yritys tekee kirjanpidossa nollatuloksen
- yrityksellä ei ole korkotuottoja, rahoituskulut katetaan omistajan maksamalla pääomavastikkeella
- korkomenot ovat konserniyhteysosapuolille
- poistopohja on yhtä suuri kuin vieras pääoma
- laina lyhenee vuosittain poistoja vastaavan määrän verran.

Laskelmissa on käytetty poistona 4,5 prosentin kokonaispoistoa. Asuinrakennuksen verotuksessa hyväksyty maksimipoisto on 4 prosenttia menojäännöksestä. Teknisten laitteiden, kuten hissien ja talotekniikan maksimipoisto on 25 prosenttia menojäännöksestä. Teknisiä laitteita on kuitenkin suhteessa vähemmän koko kiinteistön rakennuskustannuksiin nähden, joten siitä on johdettu käyttämäni 4,5 prosentin poisto.

Laskelmissa on käytetty korkona tämänhetkisen korkotason mukaista oletamaa eli noin 1,9 prosentin korkoa. Teen laskelmat myös 2,5 prosentin sekä 3 prosentin koroilla nähdäkseen, minkälainen vaikutus korkojen muutoksella on vähennyskelvottomien korkojen määrään.

### 6.1 Vähennyskelvottomien korkojen laskenta ja verotettavan tuloksen muodostuminen

Esimerkkiyritysten lainapääomat ovat 35 000 000 euroa ja 65 000 000 euroa. Kuten taulukosta 3 nähdään, molemman yrityksen nettokorkomenot ovat 1,9 prosentin korkokannalla yli 500 000 euroa. Seuraavaksi on laskettu oikaistu tulos, jotta voisimme vertailla nettokorkomenoja 25 prosentin rajaan. Molemmissa tapauksissa 25 rajaa oikaistusta tuloksesta on pienempi, kuin nettokorkomenot,

joten molemmalle yritykselle muodostuu vähennyskeltottomia nettokorkomenoja. Molemmalle yritykselle muodostuu myös verotettava tulosta, vaikka yhtiöiden kirjanpidon tulos onkin nolla euroa.

Taulukko 3. Vähennyskeltottomien nettokorkomenojen laskenta.

	<b>Yritys A</b>	<b>Yritys B</b>
Lainamäärä	35 000 000,00	65 000 000,00
Korko 1,9 %	665 000,00	1 235 000,00
Poistot 4,5 %	1 575 000,00	2 925 000,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	Kyllä	Kyllä
Oikaistun elinkeinotuloksen laskenta		
elinkeinotoiminnan tulos	0,00	0,00
korkomenot	665 000,00	1 235 000,00
verotuksessa vähennyskelpoiset poistot	1 575 000,00	2 925 000,00
oikaistu tulos	2 240 000,00	4 160 000,00
25 % raja oikaistusta tuloksesta	560 000,00	1 040 000,00
Vertailu oikaistun tuloksen ja nettokorkomenojen välillä		
25% raja oikaistusta tuloksesta	560 000,00	1 040 000,00
Nettokorkomenot	665 000,00	1 235 000,00
Vähennyskeltottomat nettokorkomenot	105 000,00	195 000,00
Verot 20 %	21 000,00	39 000,00

Liitteessä 1 on esitetty laskelmat Yrityksen A korkomenoista eri korkoprosenteilla. Laskelman mukaan 1,9 prosentin korolla vähennyskeltottomia korkoja

muodostuu seuraavan 8 vuoden aikana ja vähennyskeltottomien nettokorkomenojen kokonaismäärä on yhteensä 642 890,92 euroa, joista maksetaan veroja 128 578,18 euroa. Koron nousu vaikuttaa selvästi vähennyskeltottomien korkojen kertymisen ajanjaksoon, vähennyskeltottomien korkojen ja maksettavien verojen kokonaismäärään.

Yrityksen B osalta eri korkokannoilla toteutetut laskelmat on esitetty liitteessä 2. Lainapääoman ollessa 65 000 000 euroa ja koron ollessa 3 prosenttia, vähennyskeltottomia korkoja muodostuu seuraavan 30 vuoden aikana yhteensä 12 167 233,78 euroa, joista maksetaan veroja 2 433 446,76 euroa.

## 6.2 Vähennyskeltottomien korkojen käyttö myöhemmin

Verottajan ohjeen mukaan aikaisempien vuosien vähennyskeltottomia korkoja voi vähentää verovuoden tuloista rajojen puitteissa (Vero 2021c). Taulukossa 4 on otettu lähtökohdaksi ensimmäinen vuosi, kun vähennyskeltotonta korkoa ei enää yrityksille muodostu. Koska 25 prosentin raja oikaistusta tuloksesta on pienempi kuin verovuoden nettokorkomenot, sovelletaan 500 000 euron rajaa. Taulukon mukaan Yritys A voi vähentää ensimmäisenä vuotena, kun nettokorkomenot ovat alle 500 000 euroa aikaisempien vuosien vähennyskeltottomia korkomenoja 18 223,91 euroa ja Yritys B vastaavasti 8 261,30 euroa.

Taulukko 4. Vähennyskeltottomien nettokorkomenojen vähentäminen.

	<b>Yritys A 8. vuosi</b>	<b>Yritys B 21. vuosi</b>
Lainamäärä	25 356 636,53	25 880 984,24
Korko 1,9 %	481 776,09	491 738,70
Poistot 4,5 %	1 141 048,64	1 164 644,29
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	Ei	Ei
Vertailu 500 000 e rajan ja nettokorkomenojen välillä	500 000,00	500 000,00

	<b>Yritys A 8. vuosi</b>	<b>Yritys B 21. vuosi</b>
Nettokorkomenot	481 776,09	491 738,70
Erotus	-18 223,91	-8 261,30
Oikaistun elinkeinotuloksen laskenta		
elinkeino toiminnan tulos	0,00	0,00
korkomenot	481 776,09	491 738,70
verotuksessa vähennyskelpoiset poistot	1 141 048,64	1 164 644,29
oikaistu tulos	1 622 824,74	1 656 382,99
25 % raja oikaistusta tuloksesta	405 706,18	414 095,75
Vertailu oikaistun tuloksen ja nettokorkomenojen välillä		
25% raja oikaistusta tuloksesta	405 706,18	414 095,75
Nettokorkomenot	481 776,09	491 738,70
Erotus	76 069,91	77 642,95
Aikaisempien vuosien vähennyskeltottoman koron vähennys	18 223,91	8 261,30
Verovaikutus 20 %	3 644,78	1 652,26

Laajemmat laskelmat liitteissä 3 ja 4 osoittavat, että vähennyskeltottomien korkomenojen hyödyntäminen vie vuosia ja korkotasolla on merkittävä vaikutus. Laskelmista käy myös ilmi, että 25 prosentin raja oikaistusta tuloksesta ei tule sovellettavaksi, koska 25 prosentin raja on pienempi kuin 500 000 euroa.

## 7 Tulokset

Tässä opinnäytetyössä oli tarkoitus selvittää, mitä korkovähennysrajoituksessa tarkoitetaan korolla. Lisäksi selvitettiin, miten vähennyskelvottomat nettokorkomenot lasketaan ja miten säännös vaikuttaa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden verotukseen ja pääomarakenteeseen.

### 7.1 Korke

Koron käsite on Neuvoston direktiivin (EU) 2016/1164 mukaan huomattavasti laajempi kuin mitä se oli suomalaisessa lainsäädännössä ja verotuskäytännössä. Korke tarkoittaa rajoituksen näkökulmasta kaikkia vieraan pääoman kustannuksia, mukaan lukien järjestelykulut, vakuuskulut sekä uusimpana lisäyksenä korkojohdannaiset.

Mielestäni tämä korkeimman hallinto-oikeuden 2021:123 ratkaisu oli varsin merkittävä. Verottajan ohjeistuksen aikaisemmissa versioissa on johdannaisten osalta todettu, että ne käsitellään tapauskohtaisesti ja korkojohdannaisen perusteella maksettua suoritusta ei ole aikaisemmin käsitelty Suomen verotuksessa korkona (Vero 2021b). Kyseinen ennakkotapaus toi johdannaiskorot sääntelyn piiriin myös Suomessa. Tämä saattaa tarkoittaa yrityksissä rahoituksen uudelleen järjestelemistä myös korkosuojausten osalta.

Suomessa koroilla on ollut laaja vähennysoikeus niin kirjanpidossa kuin verotuksessakin. Korkovähennysoikeuden rajoitus saattaa merkittävästi vaikuttaa yhtiöiden korkomenojen vähennysoikeuteen, varsinkin aloilla, joille on ominaista vieraan pääoman suuri osuus. Koska konserniyhteyskorkojen vähennysoikeuden rajoitus on tiukempi, saattaa tämä hankaloittaa konsernien rahoituksen hankkimisen keskittämistä. Kiinteistöalalla korkotason nousu ja vähennyskelvottomat korkomenot saattavat nostaa vuokratasoa.

## 7.2 Vähennyskelvottomat nettokorkomenot keskinäisessä kiinteistöyhtiössä

Kiinteistöala on pääomasensitiivistä eli yhtiöt rakennetaan usein käyttämällä enemmän vierasta pääomaa suhteessa omaan pääomaan. Esimerkkilaskelmat (liite 2 ja 3) osoittivat, että keskinäiseen kiinteistöyhtiöön voi tarpeeksi ison lainan kohdalla syntyä vähennyskelvottomia nettokorkomenoja ja sitä kautta verotettava tulosta sekä verojen maksua. Koska yhtiö kattaa menonsa omistajalta perityillä vastikkeilla, niin tämä tarkoittaa omistajalle lisäkustannusta. Yrityksen tekemä kirjanpidollinen nollatulos ei vaikuta oikaistua elinkeinotoiminnan tulosta laskiessa samalla tavalla lopputulokseen kuin tulosta tavoittelevissa yhtiöissä.

Laskelmista kävi ilmi, että vähennyskelvottomia korkoja voi kertyä vuosia ja veron määrä voi olla merkittävä. Koron kasvu lisäsi selvästi vähennyskelvottomien korkojen määrää ja tarkoittaa myös sitä, että korkojen noustessa yhä useampi keskinäinen kiinteistöyhtiö saattaa joutua rajoituksen piiriin.

Vähennyskelvottomat korkomenot on mahdollista vähentää myöhempinä vuosina. Laskelmat (liite 4 ja 5) kuitenkin osoittivat, että vähennyskelvottomia nettokorkomenoja sekä maksettuja veroja saattoi syntyä erittäin merkittäviä määriä ennen kuin tilanne kääntyi. Pitkä aikajänne luo myös epävarmuutta: verotuskäytännöt saattavat muuttua paljonkin siihen mennessä kuin yhtiön on mahdollista vähentää vähennyskelvottomia korkoja.

## 7.3 Rajoituksen vaikutukset keskinäisen kiinteistöyhtiön talouteen, verotukseen ja pääomarakenteeseen

Korkovähennysoikeuden rajoituksella saattaa olla vaikutuksia keskinäisen yhtiön talouteen ja verotukseen. Ensinnäkin syntyy verotettavaa tulosta, mihin keskinäinen yhtiö ei pyri. Taloudellinen vaikutus on ensisijaisesti osakkeenomistajalle, koska hän joutuu kattamaan keskinäisen kiinteistöyhtiön maksettavaksi tulevat verot.

Mielestäni keskinäisen kiinteistöyhtiön näkökulmasta ongelmalliseksi saattaa muodostua myös vähennyskeltottomien nettokorkomenojen vähentäminen myöhempinä vuosina. Jotta verohyöty saataisiin, pitäisi yhtiöön jättää kirjanpidollista tulosta saman verran kuin aikaisempien vuosien vähennyskeltottomia nettokorkomenoja vaaditaan vähennettäväksi verovuodelta. Silloin saadaan verotuksessa aikaiseksi verotuksellinen nollatulos, jonka osakkeenomistajan kannattaa hyödyntää, koska maksettavat vastikkeet ovat hänen verotuksessaan vähennyskelpoiset. Yhtiön pitäisi voittoa tehdäkseen periä liian paljon vastikkeita ja se ei ole keskinäisen kiinteistöyhtiön toimintaperiaatteiden mukaista. Lisäksi pitäisi ylimääräisistä vastikkeista syntyneelle varallisuudelle löytyä sellaista käyttöä, millä ei ole tulosvaikutusta. Käytännössä tämä tarkoittaa lainan lisälyhennystä tai taseeseen aktivoitavien korjauskulujen kattamista.

Myös keskinäisen kiinteistöyhtiön pääomarakenteeseen voi olla rajoituksilla vaikutusta. Omaan pääomaan ja vieraan pääoman suhde saatetaan optimoida niin, että keskinäisen kiinteistöyhtiön korkokulut jäävät alle 500 000 euron, jolloin rajoitus ei tule sovellettavaksi. Tämä järjestely edellyttää, että omistajalla on mahdollista sijoittaa omaan pääomaan tarpeeksi paljon varoja. Jos omistaja joutuu sijoitukseen itse ottamaan lainaa, saattaa seurauksena olla vähennyskeltottomia nettokorkomenoja omistajan verotuksessa.

Konserneilla saattaa rajoituksen johdosta olla tarpeellista järjestää rahoitus uusiksi. Aikaisemmin esitetystä taulukosta 3 käy ilmi, että 25 prosentin rajaa oikaistusta tuloksesta on alle 3 000 000 euroa. Tämä tarkoittaa, että jos nettokorkomenot maksettaisiin ulkopuoliselle taholle, niin korot olisivat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia eikä vähennyskeltotonta korkomenoa ja veronmaksua syntyisi. Jos konserni omistaa paljon keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, ulkoisen rahoituksen järjesteleminen jokaiselle erikseen ei välttämättä ole kustannustehokasta. Rahoituksen uudelleenjärjestelyssä pitää myös välttää tilanteita, jossa syntyisi välillisiä konserniyhteyslainoja.

## 8 Päätäntö

Korkovähennysoikeuden rajoitusten vieminen osaksi Suomen verotuskäytäntöä on ollut monivaiheinen. Lakia elinkeinotoiminnan verottamisesta on muutettu useampaan kertaan ja uusimmat säädökset ovat tulleet voimaan 1.1.2022. Samoin verottajan ohjeistusta korkovähennysoikeuden rajoittamisesta yritysverotuksessa on päivitetty monia kertoja esimerkiksi uusien oikeustapausten myötä. Viimeksi 24.11.2021 julkaistu verottajan ohjeistus on tälläkin hetkellä verottajan tietojen mukaan päivitettävänä lakimuutoksen HE 211/2021 vp johdosta. Mielestäni tämä kertoo, että korkovähennysoikeuden rajoituksen tila ei ole vielä kukaan ihan vakiintunut suomalaisessa verotuksessa.

### 8.1 Pohdintaa

Korkovähennysoikeuden rajoittaminen on tuonut monenlaisia muutoksia yritysten verotukseen. Ymmärrän hyvin, miksi keskinäisten kiinteistöyhtiöiden asema on noussut esille hallituksen esityksessä sekä asiantuntijoiden lausunnoissa. Useat tahot esittivät, että keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla pitäisi koron maksuun kerättävä pääomavastike käsitellä korkotuotona. Tätä opinnäyteytötä tehdessä jäin kuitenkin pohtimaan, että jos kyseessä on konserniyhtiö, niin pitäisikö sitten pääomavastiketta maksavan eli omistajan käsitellä vastike korkomenona? Silloin korkomeno siirtyisi käsiteltäväksi toiseen yhtiöön, mikä ei ole linjassa verotuksen erillisyyden periaatteen kanssa. Maksettujen vastikkeiden käsitteleminen korkomenona saattaa myös aiheuttaa vähennyskelvottomia nettokorkomenoja osakkaalle.

Markkinakoroilla on suora vaikutus korkovähennysoikeuden rajoitukseen. Korot ovat olleet vuosia todella alhaisia. Esimerkiksi maaliskuussa 2021 kahdentoista kuukauden euribor-korko oli -0,487 prosenttia kun maaliskuussa 2022 sama korko oli -0,237 prosenttia (Suomen Pankki 2022). Yleinen markkinaennuste on, että korot tulevat nousemaan lähiaikoina. Korkojen nousulla saattaa olla merkittäviä vaikutuksia yritysten korkomenoihin ja sillä tulee olemaan merkitystä korkojen vähennysoikeuteen.

Konserniyhtiöillä olisi mahdollisuus käyttää myös tasevertailuun perustuva vapautusta. Aika moni isompi konserni kuitenkin laatii konsernitilinpäätöksen IFRS-standardin mukaan, mutta tytäryhtiöiden tilinpäätökset tehdään suomalaisen kirjanpitoikäntännön eli FAS:n mukaisesti. Jotta tasevertailuun perustuvaa vapautusta voisi hakea, pitäisi joko konsernitilinpäätös laatia FAS:n mukaisesti tai keskinäisen kiinteistöyhtiön tilinpäätös IFRS:n mukaisesti. Tämä teettäisi valtavasti lisätyötä ja jäänee sen vuoksi toteuttamatta. Tietenkin, jos verosäästöt ovat huomattavat ja tasevertailun perusteella voisi hakea vapautusta, niin tämäkin saattaisi olla yksi vaihtoehto vähennyskelvottomien nettokorkomenojen syntymisen estämiseksi.

## 8.2 Työn arviointi

Aihe oli minulle jo ennen opinnäytetyön aloittamista tuttu. Yllätyin kuitenkin siitä, kuinka paljon uutta tietoa sain korkovähennysoikeuden rajoituksen taustoista ja kuinka konkreettiseksi laskelmat koko tutkimuksen tekivät. Mielenkiintoni aiheeseen pysyi yllä koko opinnäytetyöprosessin aikana ja tulosten analysointi oli todella mielenkiintoista. Oivalsin myös uusia näkökulmia, kuten mahdollisen ongelman pääomavastikkeiden rinnastamisessa korkotuottoihin.

Mielestäni opinnäytetyön tulokset ovat selkeitä ja vastaavat hyvin tutkimuskysymyksiä. Käytin viitekehyksenä ajankohtaista kirjallisuutta, lakeja sekä viranomaisten ohjeistuksia, joten lähdeaineistoa voi pitää luotettavana. Keskinäinen kiinteistöyhtiö on toimintaperiaatteelta vakioitu, joten mielestäni tutkimustuloksia voi hyvin soveltaa muihinkin saman yhtiömuodon yrityksiin.

Aihe on hyvin ajankohtainen ja korkovähennysoikeuden rajoituksella saattaa olla monenlaisia vaikutuksia pääomasensitiivisiin toimialoihin. Mielenkiinnolla jään odottamaan, miten ohjeistuksen ja käytänteen tulevat vielä muuttumaan.

## Lähteet

Alasuutari, Pertti 2019. Laadullinen tutkimus 2.0. Vastapaino, Tampere.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599?msclid=aaa61e1faa1111ec9a9bdc54116a3f39#O1L3P2>. Viitattu 25.2.2022.

Haaramo, Virpi & Palmuaro, Sirkku & Peill, Elina 2018. Pörssiyrityksen tilinpäätös. Alma Talent Verkkokirjalyly. [https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/CABBBXDTEB#PageNumber-75/kohta:6\(\(20\)Liikevaihto/piste:t1f](https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/CABBBXDTEB#PageNumber-75/kohta:6((20)Liikevaihto/piste:t1f). Viitattu 7.4.2022.

HE 150/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Finlex. Päivitetty 27.9.2018. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2018/20180150?msclid=0ba47408a9ee11ecbd5657f1f7fffa67#idm45237816644832>. Viitattu 31.1.2022.

Helminen, Marjaana 2018. EU-vero-oikeus. Välitön verotus. 4., uudistettu painos. Alma Talent Verkkokirjalyly. [https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/JAGBGXDTEB#kohta:3\(\(20\)Yritysverotusta\(\(20\)koskevat\(\(20\)direktiivit\(:3.4\(\(20\)Veronkierron\(\(20\)vastainen\(\(20\)direktiivi\(:3.4.7\(\(20\)Hybridis\(\(e4\)\(\(e4\)nt\(\(f6\)/piste:t1Mp](https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/JAGBGXDTEB#kohta:3((20)Yritysverotusta((20)koskevat((20)direktiivit(:3.4((20)Veronkierron((20)vastainen((20)direktiivi(:3.4.7((20)Hybridis((e4)((e4)nt((f6)/piste:t1Mp). Viitattu 28.2.2022.

Honkamäki, Tuomas & Reponen, Marko 2022. Konsernitilinpäätöksen laadinta. 5., uudistettu painos. Alma Talent Verkkokirjalyly. [https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/FABBXXBTABGEE#piste:tDa/kohta:KONSERNITILINP\(\(c4\)\(\(c4\)T\(\(d6\)KSEN\(\(20\)LAADINTA](https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/FABBXXBTABGEE#piste:tDa/kohta:KONSERNITILINP((c4)((c4)T((d6)KSEN((20)LAADINTA). Viitattu 2.4.2022.

Isomaa-Myllymäki, Anita 2016. Konsernin sisäisen rahoituksen markkinaehtoisuus. Alma Talent Verkkokirjalyly. [https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BACBBXXTBBAED#/kohta:KONSERNIN\(\(20\)SIS\(\(c4\)ISEN\(\(20\)RAHOITUKSEN\(\(20\)MARKKINAEHTOISUUS/piste:b639](https://verkkokirjalyly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BACBBXXTBBAED#/kohta:KONSERNIN((20)SIS((c4)ISEN((20)RAHOITUKSEN((20)MARKKINAEHTOISUUS/piste:b639). Viitattu 7.4.2022.

Kaupparekisteri. Yritysten lukumäärän kaupparekisterissä. Päivitetty 3.1.2022. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>. Viitattu 10.4.2022.

KHO 2021:123. <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1631258197398.html?msclid=6e4e8355a9da11ecb86d5396e1d62774>. Viitattu 12.12.2021.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336?msclkid=bd871394a9bd11ecb1c6375dbbfc3e9c#L2P1>. Viitattu 2.3.2022.

Kirjanpitolautakunta 2017a. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäiset kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Päivitetty 1.2.2017. [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy\\_yleisohje\\_01022017f.pdf](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf). Viitattu 5.3.2022.

Kirjanpitolautakunta 2017b. Yleisohje konsernitilinpäätöksen laatimisesta. Päivitetty 28.3.2017. [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/konserniyleisohje\\_pv.pdf](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/konserniyleisohje_pv.pdf). Viitattu 6.4.2022.

Knüpfer, Samuli & Puttonen, Vesa 2018. Moderni rahoitus. 10., uudistettu painos. Alma Talent Verkkokirjahylly. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/EADBEXDTEB#kohta:MODERNI\(\(20\)RAHOITUS\(\(20\)\)](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/EADBEXDTEB#kohta:MODERNI((20)RAHOITUS((20))). Viitattu 7.4.2022.

Kukkonen, Matti & Walden, Risto 2016. PK-konsernin verosuunnittelu. 2., uudistettu painos. Alma Talent Verkkokirjahylly. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/IABBJXCTEB#kohta:PK-KONSERNIN\(\(20\)VEROSUUNNITELU\(\(20\)piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/IABBJXCTEB#kohta:PK-KONSERNIN((20)VEROSUUNNITELU((20)piste:b0). Viitattu 2.4.2022.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360?msclkid=b4bd1a58a83511ecac30c13f79dbf96e#O2L2P7>. Viitattu 7.2.2022.

Laki konserniavustuksesta verotuksessa 21.11.1986/825. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1986/19860825#a30.12.2020-1190>. Viitattu 10.4.2022.

Leppiniemi, Jarmo & Kaisanlahti, Timo. Kirjanpitolaki kommentaari. 4., uudistettu painos. Alma Talent Verkkokirjahylly. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/JAJBHXCTEB#piste:b4>. Viitattu 2.3.2022.

Malmgrén, Marianne & Myrsky, Matti 2020. Elinkeinotulon verotus. 5., uudistettu painos. Alma Talent Verkkokirjahylly. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/HADBJXDTEB#kohta:IX\(\(20\)Konserni\(\(20\)verokysymyk-set\(:6\(\(20\)Yritysten\(\(20\)korkov\(\(e4\)hennysoikeuden\(\(20\)rajoittaminen\(:6.3\(\(20\)Kor-kov\(\(e4\)hennysoikeuden\(\(20\)rajoitus\(\(20\)verovuodesta\(\(20\)2019\(\(20\)l\(\(e4\)htien\(:6.3.1\(\(20\)S\(\(e4\)\(\(e4\)ntelyn\(\(20\)tausta/piste:tol](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/HADBJXDTEB#kohta:IX((20)Konserni((20)verokysymyk-set(:6((20)Yritysten((20)korkov((e4)hennysoikeuden((20)rajoittaminen(:6.3((20)Kor-kov((e4)hennysoikeuden((20)rajoitus((20)verovuodesta((20)2019((20)l((e4)htien(:6.3.1((20)S((e4)((e4)ntelyn((20)tausta/piste:tol). Viitattu 1.3.2022.

Metso, Lauri 2021. Korkvähennykset asuntosijoitusyhtiöiden tuloverotuksessa. Talousoikeuden pro gradu -tutkielma. [https://osuva.uwasa.fi/bitstream/handle/10024/12543/UniVaasa\\_2021\\_Lauri\\_Metso.pdf?sequence=2&msckid=7c55cca0a9b411ecac656b5d02276b9d](https://osuva.uwasa.fi/bitstream/handle/10024/12543/UniVaasa_2021_Lauri_Metso.pdf?sequence=2&msckid=7c55cca0a9b411ecac656b5d02276b9d). Viitattu 21.3.2022.

NEUVOSTON DIREKTIIVI (EU) 2016/1164, sisämarkkinoiden toimintaan suoraan vaikuttavien veron kiertämisen käytäntöjen torjuntaa koskevien sääntöjen vahvistamisesta. Euroopan unionin virallinen lehti. Päivitetty 12.7.2016. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX%3a32016L1164&msckid=c2f68d08a84011ec89e919c4ea8a2dca>. Viitattu 1.3.2022.

Niskanen, Jyrki & Niskanen, Mervi 2016. Yritysrahoitus. Edita, Helsinki.

Puusa, Anu & Juuti, Pauli 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Gaudeamus Oy. Ellibsin Verkkokirjahylly. <https://www.ellibrary.com/reader/9789523456167>. Viitattu 7.2.2022.

Rakli. Toimintamme. <https://www.rakli.fi/toiminta/>. Viitattu 24.3.2022.

Rakli 2018. Korkvähennysrajoitusta koskeva HE-luonnos, VM169:00/2017. Lausunto 21.2.2018. [https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/0c919a35-fa02-4f25-aebc-61624ff84c8c/b1bc7e72-001e-483c-8ec4-ecf8980df893/LAUSUNTO\\_20180221134000.PDF](https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/0c919a35-fa02-4f25-aebc-61624ff84c8c/b1bc7e72-001e-483c-8ec4-ecf8980df893/LAUSUNTO_20180221134000.PDF). Viitattu 25.3.2022.

Senaatti 2022. Tietoa meistä. <https://www.senaatti.fi/tietoa-meista/>. Viitattu 25.3.2022.

Senaatti-kiinteistöjen lausunto liittyen luonnokseen hallituksen esityksestä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja maatilatalouden tuloverolain muuttamiseksi. Päivitetty 19.2.2018. [https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/0c919a35-fa02-4f25-aebc-61624ff84c8c/2d5d76a4-b1e4-437a-a4b3-49915880b00b/LAUSUNTO\\_20180219141000.PDF](https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/0c919a35-fa02-4f25-aebc-61624ff84c8c/2d5d76a4-b1e4-437a-a4b3-49915880b00b/LAUSUNTO_20180219141000.PDF). Viitattu 20.3.2022.

Suomen Pankki 2022. Tilastot. Korot. Päivitetty 9.4.2022. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot\\_taulukot/euribor\\_korot\\_short\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot_taulukot/euribor_korot_short_fi/). Viitattu 10.4.2022.

Tomperi, Soile 2021. Kehittyvä kirjanpito. 18., uudistettu painos. Otavan Kirjapaino, Keuruu.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?msclkid=be7b4f93aa1411ec8d090f41d3c72466#O3L3P58>. Viitattu 20.3.2022.

Vero 2021a. Konserniavustus. Verohallinnon ohje. Päivitetty 8.6.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/75075/konserniavustus5/>. Viitattu 10.4.2022.

Vero 2021b. Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa. Verohallinnon ohje. Päivitetty 19.5.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48475/korkov%C3%A4hennysoikeuden-rajoittaminen-yritysverotuksessa2/>. Viitattu 25.2.2022.

Vero 2021c. Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa. Verohallinnon ohje. Päivitetty 24.11.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48475/korkov%C3%A4hennysoikeuden-rajoittaminen-yritysverotuksessa3/#3.1-koron-k%C3%A4site-s%C3%A4%C3%A4nn%C3%B6st%C3%A4-sovellettaessa>. Viitattu 15.3.2022.

Vero 2022. Taloyhtiöiden verotus. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön tuloverotus. Verohallinnon ohje. Päivitetty 22.2.2022. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/?msclkid=f210b2b1aa1211ecbbcbd1b0782ec781>. Viitattu 15.3.2022.

Vilka, Hanna 2021. Näin onnistut opinnäytetyössä. Ratkaisut tutkimuksen umpikujiin. PS-kustannus, Jyväskylä. Ellibsin Verkkokirjahylly. <https://www.ellibslibrary.com/reader/9789523701236>. Viitattu 1.4.2022.

Äikäs, Olga 2020. Korkovähennysoikeuden rajoitukset yritysverotuksessa. Case X-konserni. Opinnäytetyö. Liiketalouden ala, talousjohtamisen kärkiopinnot. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/354517/%c3%84ik%c3%a4s\\_Olga.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/354517/%c3%84ik%c3%a4s_Olga.pdf?sequence=2&isAllowed=y). Viitattu 1.10.2021.

## Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen kokonaismäärä Yritys A

	Vuosi	Lainamäärä	Korko 1,9 %	Poisto 4,5 %	Vähennyskevloton nettokorkomeno	vero
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	1	35 000 000,00	665 000,00	1 575 000,00	105 000,00	21 000,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	2	33 425 000,00	635 075,00	1 504 125,00	100 275,00	20 055,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	3	31 920 875,00	606 496,63	1 436 439,38	95 762,63	19 152,53
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	4	30 484 435,63	579 204,28	1 371 799,60	91 453,31	18 290,66
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	5	29 112 636,02	553 140,08	1 310 068,62	87 337,91	17 467,58
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	6	27 802 567,40	528 248,78	1 251 115,53	83 407,70	16 681,54
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	7	26 551 451,87	504 477,59	1 194 815,33	79 654,36	15 930,87
nettokorkomenot alle 500 000 euroa	8	25 356 636,53	481 776,09	1 141 048,64		
				yhhteensä	642 890,90	128 578,18

	Vuosi	Lainamäärä	Korko 2,5 %	Poisto 4,5 %	Vähennyskevloton nettokorkomeno	vero
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	1	35 000 000,00	875 000,00	1 575 000,00	262 500,00	52 500,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	2	33 425 000,00	835 625,00	1 504 125,00	250 687,50	50 137,50
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	3	31 920 875,00	798 021,88	1 436 439,38	239 406,56	47 881,31
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	4	30 484 435,63	762 110,89	1 371 799,60	228 633,27	45 726,65
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	5	29 112 636,02	727 815,90	1 310 068,62	218 344,77	43 668,95
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	6	27 802 567,40	695 064,19	1 251 115,53	208 519,26	41 703,85
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	7	26 551 451,87	663 786,30	1 194 815,33	199 135,89	39 827,18
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	8	25 356 636,53	633 915,91	1 141 048,64	190 174,77	38 034,95
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	9	24 215 587,89	605 389,70	1 089 701,46	181 616,91	36 323,38
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	10	23 125 886,43	578 147,16	1 040 664,89	173 444,15	34 688,83
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	11	22 085 221,55	552 130,54	993 834,97	165 639,16	33 127,83
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	12	21 091 386,58	527 284,66	949 112,40	158 185,40	31 637,08
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	13	20 142 274,18	503 556,85	906 402,34	151 067,06	30 213,41
nettokorkomenot alle 500 000 euroa	14	19 235 871,84	480 896,80	865 614,23		
				yhhteensä	2 627 354,69	525 470,94

	Vuosi	Lainamäärä	Korkomäärä 3 %	Poisto 4,5 %	Vähennyskevloton nettokorkomeno	vero
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	1	35 000 000,00	1 050 000,00	1 575 000,00	393 750,00	78 750,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	2	33 425 000,00	1 002 750,00	1 504 125,00	376 031,25	75 206,25
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	3	31 920 875,00	957 626,25	1 436 439,38	359 109,84	71 821,97
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	4	30 484 435,63	914 533,07	1 371 799,60	342 949,90	68 589,98
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	5	29 112 636,02	873 379,08	1 310 068,62	327 517,16	65 503,43
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	6	27 802 567,40	834 077,02	1 251 115,53	312 778,88	62 555,78
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	7	26 551 451,87	796 543,56	1 194 815,33	298 703,83	59 740,77
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	8	25 356 636,53	760 699,10	1 141 048,64	285 262,16	57 052,43
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	9	24 215 587,89	726 467,64	1 089 701,46	272 425,36	54 485,07
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	10	23 125 886,43	693 776,59	1 040 664,89	260 166,22	52 033,24
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	11	22 085 221,55	662 556,65	993 834,97	248 458,74	49 691,75
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	12	21 091 386,58	632 741,60	949 112,40	237 278,10	47 455,62
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	13	20 142 274,18	604 268,23	906 402,34	226 600,58	45 320,12
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	14	19 235 871,84	577 076,16	865 614,23	216 403,56	43 280,71
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	15	18 370 257,61	551 107,73	826 661,59	206 665,40	41 333,08
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	16	17 543 596,02	526 307,88	789 461,82	197 365,46	39 473,09
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	17	16 754 134,20	502 624,03	753 936,04	188 484,01	37 696,80
nettokorkomenot alle 500 000 euroa	18	16 000 198,16	480 005,94	720 008,92		
				yhhteensä	4 749 950,46	949 990,09

## Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen kokonaismäärä Yri- tys B

	Vuosi	Lainamäärä	Korko 1,9 %	Poisto 4,5 %	Vähennyskelvoton nettokorkomeno	vero
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	1	65 000 000,00	1 235 000,00	2 925 000,00	195 000,00	39 000,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	2	62 075 000,00	1 179 425,00	2 793 375,00	186 225,00	37 245,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	3	59 281 625,00	1 126 350,88	2 667 673,13	177 844,88	35 568,98
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	4	56 613 951,88	1 075 665,09	2 547 627,83	169 841,86	33 968,37
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	5	54 066 324,04	1 027 260,16	2 432 984,58	162 198,97	32 439,79
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	6	51 633 339,46	981 033,45	2 323 500,28	154 900,02	30 980,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	7	49 309 839,18	936 886,94	2 218 942,76	147 929,52	29 585,90
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	8	47 090 896,42	894 727,03	2 119 090,34	141 272,69	28 254,54
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	9	44 971 806,08	854 464,32	2 023 731,27	134 915,42	26 983,08
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	10	42 948 074,81	816 013,42	1 932 663,37	128 844,22	25 768,84
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	11	41 015 411,44	779 292,82	1 845 693,51	123 046,23	24 609,25
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	12	39 169 717,93	744 224,64	1 762 637,31	117 509,15	23 501,83
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	13	37 407 080,62	710 734,53	1 683 318,63	112 221,24	22 444,25
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	14	35 723 761,99	678 751,48	1 607 569,29	107 171,29	21 434,26
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	15	34 116 192,70	648 207,66	1 535 228,67	102 348,58	20 469,72
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	16	32 580 964,03	619 038,32	1 466 143,38	97 742,89	19 548,58
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	17	31 114 820,65	591 181,59	1 400 166,93	93 344,46	18 668,89
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	18	29 714 653,72	564 578,42	1 337 159,42	89 143,96	17 828,79
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	19	28 377 494,30	539 172,39	1 276 987,24	85 132,48	17 026,50
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	20	27 100 507,06	514 909,63	1 219 522,82	81 301,52	16 260,30
nettokorkomenot alle 500 000 euroa	21	25 880 984,24	491 738,70	1 164 644,29		
				yhhteensä	2 607 934,38	521 586,88

	Vuosi	Lainamäärä	Korkomäärä 2,5%	Poisto 4,5%	Vähennyskelvoton nettokorkomeno	vero
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	1	65 000 000,00	1 625 000,00	2 925 000,00	487 500,00	97 500,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	2	62 075 000,00	1 551 875,00	2 793 375,00	465 562,50	93 112,50
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	3	59 281 625,00	1 482 040,63	2 667 673,13	444 612,19	88 922,44
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	4	56 613 951,88	1 415 348,80	2 547 627,83	424 604,64	84 920,93
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	5	54 066 324,04	1 351 658,10	2 432 984,58	405 497,43	81 099,49
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	6	51 633 339,46	1 290 833,49	2 323 500,28	387 250,05	77 450,01
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	7	49 309 839,18	1 232 745,98	2 218 942,76	369 823,79	73 964,76
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	8	47 090 896,42	1 177 272,41	2 119 090,34	353 181,72	70 636,34
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	9	44 971 806,08	1 124 295,15	2 023 731,27	337 288,55	67 457,71
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	10	42 948 074,81	1 073 701,87	1 932 663,37	322 110,56	64 422,11
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	11	41 015 411,44	1 025 385,29	1 845 693,51	307 615,59	61 523,12
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	12	39 169 717,93	979 242,95	1 762 637,31	293 772,88	58 754,58
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	13	37 407 080,62	935 177,02	1 683 318,63	280 553,10	56 110,62
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	14	35 723 761,99	893 094,05	1 607 569,29	267 928,21	53 585,64
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	15	34 116 192,70	852 904,82	1 535 228,67	255 871,45	51 174,29
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	16	32 580 964,03	814 524,10	1 466 143,38	244 357,23	48 871,45
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	17	31 114 820,65	777 870,52	1 400 166,93	233 361,15	46 672,23
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	18	29 714 653,72	742 866,34	1 337 159,42	222 859,90	44 571,98
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	19	28 377 494,30	709 437,36	1 276 987,24	212 831,21	42 566,24
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	20	27 100 507,06	677 512,68	1 219 522,82	203 253,80	40 650,76
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	21	25 880 984,24	647 024,61	1 164 644,29	194 107,38	38 821,48
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	22	24 716 339,95	617 908,50	1 112 235,30	185 372,55	37 074,51
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	23	23 604 104,65	590 102,62	1 062 184,71	177 030,78	35 406,16
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	24	22 541 919,94	563 548,00	1 014 386,40	169 064,40	33 812,88
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	25	21 527 533,55	538 188,34	968 739,01	161 456,50	32 291,30
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	26	20 558 794,54	513 969,86	925 145,75	154 190,96	30 838,19
nettokorkomenot alle 500 000 euroa	27	19 633 648,78	490 841,22	883 514,20		
				yhhteensä	7 561 058,54	1 512 211,71

Liite 2  
2 (2)

	Vuosi	Lainamäärä	Korkomäärä 3 %	Poisto 4,5 %	Vähennyskevloton nettokorkomeno	vero
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	1	65 000 000,00	1 950 000,00	2 925 000,00	731 250,00	146 250,00
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	2	62 075 000,00	1 862 250,00	2 793 375,00	698 343,75	139 668,75
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	3	59 281 625,00	1 778 448,75	2 667 673,13	666 918,28	133 383,66
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	4	56 613 951,88	1 698 418,56	2 547 627,83	636 906,96	127 381,39
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	5	54 066 324,04	1 621 989,72	2 432 984,58	608 246,15	121 649,23
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	6	51 633 339,46	1 549 000,18	2 323 500,28	580 875,07	116 175,01
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	7	49 309 839,18	1 479 295,18	2 218 942,76	554 735,69	110 947,14
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	8	47 090 896,42	1 412 726,89	2 119 090,34	529 772,58	105 954,52
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	9	44 971 806,08	1 349 154,18	2 023 731,27	505 932,82	101 186,56
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	10	42 948 074,81	1 288 442,24	1 932 663,37	483 165,84	96 633,17
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	11	41 015 411,44	1 230 462,34	1 845 693,51	461 423,38	92 284,68
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	12	39 169 717,93	1 175 091,54	1 762 637,31	440 659,33	88 131,87
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	13	37 407 080,62	1 122 212,42	1 683 318,63	420 829,66	84 165,93
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	14	35 723 761,99	1 071 712,86	1 607 569,29	401 892,32	80 378,46
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	15	34 116 192,70	1 023 485,78	1 535 228,67	383 807,17	76 761,43
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	16	32 580 964,03	977 428,92	1 466 143,38	366 535,85	73 307,17
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	17	31 114 820,65	933 444,62	1 400 166,93	350 041,73	70 008,35
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	18	29 714 653,72	891 439,61	1 337 159,42	334 289,85	66 857,97
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	19	28 377 494,30	851 324,83	1 276 987,24	319 246,81	63 849,36
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	20	27 100 507,06	813 015,21	1 219 522,82	304 880,70	60 976,14
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	21	25 880 984,24	776 429,53	1 164 644,29	291 161,07	58 232,21
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	22	24 716 339,95	741 490,20	1 112 235,30	278 058,82	55 611,76
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	23	23 604 104,65	708 123,14	1 062 184,71	265 546,18	53 109,24
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	24	22 541 919,94	676 257,60	1 014 386,40	253 596,60	50 719,32
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	25	21 527 533,55	645 826,01	968 739,01	242 184,75	48 436,95
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	26	20 558 794,54	616 763,84	925 145,75	231 286,44	46 257,29
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	27	19 633 648,78	589 009,46	883 514,20	220 878,55	44 175,71
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	28	18 750 134,59	562 504,04	843 756,06	210 939,01	42 187,80
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	29	17 906 378,53	537 191,36	805 787,03	201 446,76	40 289,35
Nettokorkomenot yli 500 000 euroa	30	17 100 591,50	513 017,74	769 526,62	192 381,65	38 476,33
nettokorkomenot alle 500 000 euroa	31	16 331 064,88	489 931,95	734 897,92		
				yhteensä	12 167 233,78	2 433 446,76

## Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen käyttö myöhempinä vuosina Yritys A

Vuosi	Lainamäärä	Korko 1,9 %	Poisto 4,5 %	25 % oikaistusta tuloksesta	25 % rajan ja nettokorkomenojen vertailu	500 000 euron rajan ja nettokorkomenojen vertailu	Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja jäljellä	Verovaikutus
8	25 356 636,53	481 776,09	1 141 048,64	405 706,18	76 069,91	-18 223,91	624 666,99	-3 644,78
9	24 215 587,89	460 096,17	1 089 701,46	387 449,41	72 646,76	-39 903,83	584 763,16	-7 980,77
10	23 125 886,43	439 391,84	1 040 664,89	370 014,18	69 377,66	-60 608,16	524 155,00	-12 121,63
11	22 085 221,55	419 619,21	993 834,97	353 363,54	66 255,66	-80 380,79	443 774,21	-16 076,16
12	21 091 386,58	400 736,34	949 112,40	337 462,19	63 274,16	-99 263,66	344 510,56	-19 852,73
13	20 142 274,18	382 703,21	906 402,34	322 276,39	60 426,82	-117 296,79	227 213,77	-23 459,36
14	19 235 871,84	365 481,56	865 614,23	307 773,95	57 707,62	-134 518,44	92 695,33	-26 903,69
15	18 370 257,61	349 034,89	826 661,59	293 924,12	55 110,77	-150 965,11	0,00	-18 539,07
							yhhteensä	-128 578,18

Vuosi	Lainamäärä	Korko 2,5 %	Poisto 4,5 %	25 % oikaistusta tuloksesta	25 % rajan ja nettokorkomenojen vertailu	500 000 euron rajan ja nettokorkomenojen vertailu	Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja jäljellä	Verovaikutus
14	19 235 871,84	480 896,80	865 614,23	336 627,76	144 269,04	-19 103,20	2 608 251,49	-3 820,64
15	18 370 257,61	459 256,44	826 661,59	321 479,51	137 776,93	-40 743,56	2 567 507,93	-8 148,71
16	17 543 596,02	438 589,90	789 461,82	307 012,93	131 576,97	-61 410,10	2 506 097,83	-12 282,02
17	16 754 134,20	418 853,35	753 936,04	293 197,35	125 656,01	-81 146,65	2 424 951,18	-16 229,33
18	16 000 198,16	400 004,95	720 008,92	280 003,47	120 001,49	-99 995,05	2 324 956,14	-19 999,01
19	15 280 189,24	382 004,73	687 608,52	267 403,31	114 601,42	-117 995,27	2 206 960,87	-23 599,05
20	14 592 580,72	364 814,52	656 666,13	255 370,16	109 444,36	-135 185,48	2 071 775,39	-27 037,10
21	13 935 914,59	348 397,86	627 116,16	243 878,51	104 519,36	-151 602,14	1 920 173,25	-30 320,43
22	13 308 798,43	332 719,96	598 895,93	232 903,97	99 815,99	-167 280,04	1 752 893,21	-33 456,01
23	12 709 902,51	317 747,56	571 945,61	222 423,29	95 324,27	-182 252,44	1 570 640,78	-36 450,49
24	12 137 956,89	303 448,92	546 208,06	212 414,25	91 034,68	-196 551,08	1 374 089,70	-39 310,22
25	11 591 748,83	289 793,72	521 628,70	202 855,60	86 938,12	-210 206,28	1 163 883,42	-42 041,26
26	11 070 120,13	276 753,00	498 155,41	193 727,10	83 025,90	-223 247,00	940 636,42	-44 649,40
27	10 571 964,73	264 299,12	475 738,41	185 009,38	79 289,74	-235 700,88	704 935,54	-47 140,18
28	10 096 226,32	252 405,66	454 330,18	176 683,96	75 721,70	-247 594,34	457 341,20	-49 518,87
29	9 641 896,13	241 047,40	433 885,33	168 733,18	72 314,22	-258 952,60	198 388,60	-51 790,52
30	9 208 010,81	230 200,27	414 360,49	161 140,19	69 060,08	-269 799,73	0,00	-39 677,72
							yhhteensä	-525 470,94

Vuosi	Lainamäärä	Korkomäärä 3	Poisto 4,5 %	25 % oikaistusta tuloksesta	25 % rajan ja nettokorkomenojen vertailu	500 000 euron rajan ja nettokorkomenojen vertailu	Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja jäljellä	Verovaikutus
18	16 000 198,16	480 005,94	720 008,92	300 003,72	180 002,23	-19 994,06	4 729 956,41	-3 998,81
19	15 280 189,24	458 405,68	687 608,52	286 503,55	171 902,13	-41 594,32	4 688 362,08	-8 318,86
20	14 592 580,72	437 777,42	656 666,13	273 610,89	164 166,53	-62 222,58	4 626 139,50	-12 444,52
21	13 935 914,59	418 077,44	627 116,16	261 298,40	156 779,04	-81 922,56	4 544 216,94	-16 384,51
22	13 308 798,43	399 263,95	598 895,93	249 539,97	149 723,98	-100 736,05	4 443 480,90	-20 147,21
23	12 709 902,51	381 297,08	571 945,61	238 310,67	142 986,40	-118 702,92	4 324 777,97	-23 740,58
24	12 137 956,89	364 138,71	546 208,06	227 586,69	136 552,02	-135 861,29	4 188 916,68	-27 172,26
25	11 591 748,83	347 752,46	521 628,70	217 345,29	130 407,17	-152 247,54	4 036 669,14	-30 449,51
26	11 070 120,13	332 103,60	498 155,41	207 564,75	124 538,85	-167 896,40	3 868 772,75	-33 579,28
27	10 571 964,73	317 158,94	475 738,41	198 224,34	118 934,60	-182 841,06	3 685 931,69	-36 568,21
28	10 096 226,32	302 886,79	454 330,18	189 304,24	113 582,55	-197 113,21	3 488 818,48	-39 422,64
29	9 641 896,13	289 256,88	433 885,33	180 785,55	108 471,33	-210 743,12	3 278 075,36	-42 148,62
30	9 208 010,81	276 240,32	414 360,49	172 650,20	103 590,12	-223 759,68	3 054 315,69	-44 751,94
31	8 793 650,32	263 809,51	395 714,26	164 880,94	98 928,57	-236 190,49	2 818 125,20	-47 238,10
32	8 397 936,06	251 938,08	377 907,12	157 461,30	94 476,78	-248 061,92	2 570 063,28	-49 612,38
33	8 020 028,93	240 600,87	360 901,30	150 375,54	90 225,33	-259 399,13	2 310 664,14	-51 879,83
34	7 659 127,63	229 773,83	344 660,74	143 608,64	86 165,19	-270 226,17	2 040 437,97	-54 045,23
35	7 314 466,89	219 434,01	329 151,01	137 146,25	82 287,75	-280 565,99	1 759 871,98	-56 113,20
36	6 985 315,88	209 559,48	314 339,21	130 974,67	78 584,80	-290 440,52	1 469 431,46	-58 088,10
37	6 670 976,66	200 129,30	300 193,95	125 080,81	75 048,49	-299 870,70	1 169 560,76	-59 974,14
38	6 370 782,71	191 123,48	286 685,22	119 452,18	71 671,31	-308 876,52	860 684,24	-61 775,30
39	6 084 097,49	182 522,92	273 784,39	114 076,83	68 446,10	-317 477,08	543 207,16	-63 495,42
40	5 810 313,10	174 309,39	261 464,09	108 943,37	65 366,02	-325 690,61	217 516,56	-65 138,12
41	5 548 849,01	166 465,47	249 698,21	104 040,92	62 424,55	-333 534,53	0,00	-43 503,31
							yhhteensä	-949 990,09

## Vähennyskelvottomien nettokorkomenojen käyttö myöhempinä vuosina Yritys B

Vuosi	Lainamäärä	Korko 1,9 %	Poisto 4,5 %	25 % oikaistusta tuloksesta	25 % rajan ja nettokorkomenojen vertailu	500 000 euron rajan ja nettokorkomenojen vertailu	Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja jäljellä	Verovaikutus
21	25 880 984,24	491 738,70	1 164 644,29	414 095,75	77 642,95	-8 261,30	2 599 673,08	-1 652,26
22	24 716 339,95	469 610,46	1 112 235,30	395 461,44	74 149,02	-30 389,54	2 569 283,54	-6 077,91
23	23 604 104,65	448 477,99	1 062 184,71	377 665,67	70 812,31	-51 522,01	2 517 761,53	-10 304,40
24	22 541 919,94	428 296,48	1 014 386,40	360 670,72	67 625,76	-71 703,52	2 446 058,01	-14 340,70
25	21 527 533,55	409 023,14	968 739,01	344 440,54	64 582,60	-90 976,86	2 355 081,15	-18 195,37
26	20 558 794,54	390 617,10	925 145,75	328 940,71	61 676,38	-109 382,90	2 245 698,24	-21 876,58
27	19 633 648,78	373 039,33	883 514,20	314 138,38	58 900,95	-126 960,67	2 118 737,57	-25 392,13
28	18 750 134,59	356 252,56	843 756,06	300 002,15	56 250,40	-143 747,44	1 974 990,13	-28 749,49
29	17 906 378,53	340 221,19	805 787,03	286 502,06	53 719,14	-159 778,81	1 815 211,32	-31 955,76
30	17 100 591,50	324 911,24	769 526,62	273 609,46	51 301,77	-175 088,76	1 640 122,56	-35 017,75
31	16 331 064,88	310 290,23	734 897,92	261 297,04	48 993,19	-189 709,77	1 450 412,79	-37 941,95
32	15 596 166,96	296 327,17	701 827,51	249 538,67	46 788,50	-203 672,83	1 246 739,96	-40 734,57
33	14 894 339,45	282 992,45	670 245,28	238 309,43	44 683,02	-217 007,55	1 029 732,41	-43 401,51
34	14 224 094,17	270 257,79	640 084,24	227 585,51	42 672,28	-229 742,21	799 990,20	-45 948,44
35	13 584 009,93	258 096,19	611 280,45	217 344,16	40 752,03	-241 903,81	558 086,39	-48 380,76
36	12 972 729,49	246 481,86	583 772,83	207 563,67	38 918,19	-253 518,14	304 568,25	-50 703,63
37	12 388 956,66	235 390,18	557 503,05	198 223,31	37 166,87	-264 609,82	39 958,43	-52 921,96
38	11 831 453,61	224 797,62	532 415,41	189 303,26	35 494,36	-275 202,38		-7 991,69
							yhhteensä	-521 586,88

Vuosi	Lainamäärä	Korko 2,5 %	Poisto 4,5 %	25 % oikaistusta tuloksesta	25 % rajan ja nettokorkomenojen vertailu	500 000 euron rajan ja nettokorkomenojen vertailu	Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja jäljellä	Verovaikutus
27	19 633 648,78	490 841,22	883 514,20	343 588,85	147 252,37	-9 158,78	7 551 899,76	-1 831,76
15	18 750 134,59	468 753,36	843 756,06	328 127,36	140 626,01	-31 246,64	7 520 653,12	-6 249,33
16	17 906 378,53	447 659,46	805 787,03	313 361,62	134 297,84	-52 340,54	7 468 312,58	-10 468,11
17	17 100 591,50	427 514,79	769 526,62	299 260,35	128 254,44	-72 485,21	7 395 827,37	-14 497,04
18	16 331 064,88	408 276,62	734 897,92	285 793,64	122 482,99	-91 723,38	7 304 103,99	-18 344,68
19	15 596 166,96	389 904,17	701 827,51	272 932,92	116 971,25	-110 095,83	7 194 008,17	-22 019,17
20	14 894 339,45	372 358,49	670 245,28	260 650,94	111 707,55	-127 641,51	7 066 366,65	-25 528,30
21	14 224 094,17	355 602,35	640 084,24	248 921,65	106 680,71	-144 397,65	6 921 969,01	-28 879,53
22	13 584 009,93	339 600,25	611 280,45	237 720,17	101 880,07	-160 399,75	6 761 569,26	-32 079,95
23	12 972 729,49	324 318,24	583 772,83	227 022,77	97 295,47	-175 681,76	6 585 887,49	-35 136,35
24	12 388 956,66	309 723,92	557 503,05	216 806,74	92 917,17	-190 276,08	6 395 611,41	-38 055,22
25	11 831 453,61	295 786,34	532 415,41	207 050,44	88 735,90	-204 213,66	6 191 397,75	-40 842,73
26	11 299 038,20	282 475,95	508 456,72	197 733,17	84 742,79	-217 524,05	5 973 873,70	-43 504,81
27	10 790 581,48	269 764,54	485 576,17	188 835,18	80 929,36	-230 235,46	5 743 638,24	-46 047,09
28	10 305 005,31	257 625,13	463 725,24	180 337,59	77 287,54	-242 374,87	5 501 263,37	-48 474,97
29	9 841 280,07	246 032,00	442 857,60	172 222,40	73 809,60	-253 968,00	5 247 295,38	-50 793,60
30	9 398 422,47	234 960,56	422 929,01	164 472,39	70 488,17	-265 039,44	4 982 255,94	-53 007,89
31	8 975 493,46	224 387,34	403 897,21	157 071,14	67 316,20	-275 612,66	4 706 643,27	-55 122,53
32	8 571 596,25	214 289,91	385 721,83	150 002,93	64 286,97	-285 710,09	4 420 933,18	-57 142,02
33	8 185 874,42	204 646,86	368 364,35	143 252,80	61 394,06	-295 353,14	4 125 580,04	-59 070,63
34	7 817 510,07	195 437,75	351 787,95	136 806,43	58 631,33	-304 562,25	3 821 017,79	-60 912,45
35	7 465 722,12	186 643,05	335 957,50	130 650,14	55 992,92	-313 356,95	3 507 660,85	-62 671,39
36	7 129 764,62	178 244,12	320 839,41	124 770,88	53 473,23	-321 755,88	3 185 904,96	-64 351,18
37	6 808 925,22	170 223,13	306 401,63	119 156,19	51 066,94	-329 776,87	2 856 128,09	-65 955,37
38	6 502 523,58	162 563,09	292 613,56	113 794,16	48 768,93	-337 436,91	2 518 691,18	-67 487,38
39	6 209 910,02	155 247,75	279 445,95	108 673,43	46 574,33	-344 752,25	2 173 938,93	-68 950,45
40	5 930 464,07	148 261,60	266 870,88	103 783,12	44 478,48	-351 738,40	1 822 200,53	-70 347,68
41	5 663 593,19	141 589,83	254 861,69	99 112,88	42 476,95	-358 410,17	1 463 790,36	-71 682,03
42	5 408 731,49	135 218,29	243 392,92	94 652,80	40 565,49	-364 781,71	1 099 008,65	-72 956,34
43	5 165 338,58	129 133,46	232 440,24	90 393,43	38 740,04	-370 866,54	728 142,12	-74 173,31
44	4 932 898,34	123 322,46	221 980,43	86 325,72	36 996,74	-376 677,54	351 464,57	-75 335,51
45	4 710 917,91	117 772,95	211 991,31	82 441,06	35 331,88	-382 227,05	0,00	-70 292,91
							yhhteensä	-1 512 211,71

Liite 4  
2 (2)

Vuosi	Lainamäärä	Korkomäärä 3 %	Poisto 4,5 %	25 % oikaistusta tuloksesta	25 % rajan ja nettokorkomenojen vertailu	500 000 euron rajan ja nettokorkomenojen vertailu	Vähennyskelvottomia nettokorkomenoja jäljellä	Verovaikutus
31	16 331 064,88	489 931,95	734 897,92	306 207,47	183 724,48	-10 068,05	12 157 165,73	-2 013,61
19	15 596 166,96	467 885,01	701 827,51	292 428,13	175 456,88	-32 114,99	12 125 050,74	-6 423,00
20	14 894 339,45	446 830,18	670 245,28	279 268,86	167 561,32	-53 169,82	12 071 880,92	-10 633,96
21	14 224 094,17	426 722,83	640 084,24	266 701,77	160 021,06	-73 277,17	11 998 603,74	-14 655,43
22	13 584 009,93	407 520,30	611 280,45	254 700,19	152 820,11	-92 479,70	11 906 124,04	-18 495,94
23	12 972 729,49	389 181,88	583 772,83	243 238,68	145 943,21	-110 818,12	11 795 305,93	-22 163,62
24	12 388 956,66	371 668,70	557 503,05	232 292,94	139 375,76	-128 331,30	11 666 974,63	-25 666,26
25	11 831 453,61	354 943,61	532 415,41	221 839,76	133 103,85	-145 056,39	11 521 918,23	-29 011,28
26	11 299 038,20	338 971,15	508 456,72	211 856,97	127 114,18	-161 028,85	11 360 889,38	-32 205,77
27	10 790 581,48	323 717,44	485 576,17	202 323,40	121 394,04	-176 282,56	11 184 606,82	-35 256,51
28	10 305 005,31	309 150,16	463 725,24	193 218,85	115 931,31	-190 849,84	10 993 756,98	-38 169,97
29	9 841 280,07	295 238,40	442 857,60	184 524,00	110 714,40	-204 761,60	10 788 995,39	-40 952,32
30	9 398 422,47	281 952,67	422 929,01	176 220,42	105 732,25	-218 047,33	10 570 948,06	-43 609,47
31	8 975 493,46	269 264,80	403 897,21	168 290,50	100 974,30	-230 735,20	10 340 212,86	-46 147,04
32	8 571 596,25	257 147,89	385 721,83	160 717,43	96 430,46	-242 852,11	10 097 360,75	-48 570,42
33	8 185 874,42	245 576,23	368 364,35	153 485,15	92 091,09	-254 423,77	9 842 936,98	-50 884,75
34	7 817 510,07	234 525,30	351 787,95	146 578,31	87 946,99	-265 474,70	9 577 462,29	-53 094,94
35	7 465 722,12	223 971,66	335 957,50	139 982,29	83 989,37	-276 028,34	9 301 433,95	-55 205,67
36	7 129 764,62	213 892,94	320 839,41	133 683,09	80 209,85	-286 107,06	9 015 326,89	-57 221,41
37	6 808 925,22	204 267,76	306 401,63	127 667,35	76 600,41	-295 732,24	8 719 594,65	-59 146,45
38	6 502 523,58	195 075,71	292 613,56	121 922,32	73 153,39	-304 924,29	8 414 670,35	-60 984,86
39	6 209 910,02	186 297,30	279 445,95	116 435,81	69 861,49	-313 702,70	8 100 967,65	-62 740,54
40	5 930 464,07	177 913,92	266 870,88	111 196,20	66 717,72	-322 086,08	7 778 881,58	-64 417,22
41	5 663 593,19	169 907,80	254 861,69	106 192,37	63 715,42	-330 092,20	7 448 789,37	-66 018,44
42	5 408 731,49	162 261,94	243 392,92	101 413,72	60 848,23	-337 738,06	7 111 051,32	-67 547,61
43	5 165 338,58	154 960,16	232 440,24	96 850,10	58 110,06	-345 039,84	6 766 011,47	-69 007,97
44	4 932 898,34	147 986,95	221 980,43	92 491,84	55 495,11	-352 013,05	6 413 998,42	-70 402,61
45	4 710 917,91	141 327,54	211 991,31	88 329,71	52 997,83	-358 672,46	6 055 325,96	-71 734,49
46	4 498 926,61	134 967,80	202 451,70	84 354,87	50 612,92	-365 032,20	5 690 293,76	-73 006,44
47	4 296 474,91	128 894,25	193 341,37	80 558,90	48 335,34	-371 105,75	5 319 188,01	-74 221,15
48	4 103 133,54	123 094,01	184 641,01	76 933,75	46 160,25	-376 905,99	4 942 282,01	-75 381,20
49	3 918 492,53	117 554,78	176 332,16	73 471,73	44 083,04	-382 445,22	4 559 836,79	-76 489,04
50	3 742 160,37	112 264,81	168 397,22	70 165,51	42 099,30	-387 735,19	4 172 101,60	-77 547,04
51	3 573 763,15	107 212,89	160 819,34	67 008,06	40 204,84	-392 787,11	3 779 314,49	-78 557,42
52	3 412 943,81	102 388,31	153 582,47	63 992,70	38 395,62	-397 611,69	3 381 702,81	-79 522,34
53	3 259 361,34	97 780,84	146 671,26	61 113,03	36 667,82	-402 219,16	2 979 483,65	-80 443,83
54	3 112 690,08	93 380,70	140 071,05	58 362,94	35 017,76	-406 619,30	2 572 864,35	-81 323,86
55	2 972 619,02	89 178,57	133 767,86	55 736,61	33 441,96	-410 821,43	2 162 042,92	-82 164,29
56	2 838 851,17	85 165,54	127 748,30	53 228,46	31 937,08	-414 834,46	1 747 208,46	-82 966,89
57	2 711 102,86	81 333,09	121 999,63	50 833,18	30 499,91	-418 666,91	1 328 541,54	-83 733,38
58	2 589 103,24	77 673,10	116 509,65	48 545,69	29 127,41	-422 326,90	906 214,64	-84 465,38
59	2 472 593,59	74 177,81	111 266,71	46 361,13	27 816,68	-425 822,19	480 392,45	-85 164,44
60	2 361 326,88	70 839,81	106 259,71	44 274,88	26 564,93	-429 160,19	51 232,25	-85 832,04
61	2 255 067,17	67 652,02	101 478,02	42 282,51	25 369,51	-432 347,98	0,00	-10 246,45
							yhhteensä	-2 433 446,76