



Yritysverotus Suomessa ja Ruotsissa

Kiinteistöosakeyhtiön verotus sijoittajan näkökulmasta

Mia Nivala

Opinnäytetyö, AMK

Kesäkuu 2021

Liiketalouden ala

Tradenomi (AMK), liiketalous

Talousjohtamisen kärkiopinnot

Nivala, Mia

Yritysverotus Suomessa ja Ruotsissa, kiinteistöosakeyhtiön verotus sijoittajan näkökulmasta

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Kesäkuu 2021, 36 sivua

Liiketalous, Liiketalouden tutkinto-ohjelma, Opinnäytetyö, AMK

Julkaisun kieli: suomi

Verkkojulkaisulupa myönnetty: kyllä

Tiivistelmä

Useissa maissa on alennettu yhteisöveroprosentteja viime vuosina, jotta yritykset olisivat kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Sekä Suomessa että Ruotsissa yhteisöveroprosentti on laskenut tasaisesti 2000 luvun aikana. Kiinteistösijoittaminen on sekä Suomessa että Ruotsissa kasvava sijoitusmuoto, ja verotus on olennainen osa sijoittamisen kannattavuutta mitatessa.

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia Suomen ja Ruotsin yritysmuotoja ja yritysverotusta osakeyhtiön ja kommandiittiyhtiön osalta keskittyen erityisesti kiinteistöosakeyhtiöön ja sen verotukseen. Tutkimuksen avulla haluttiin saada selville, onko sijoittajalle verotuksellisesti edullisempaa sijoittaa kiinteistöosakeyhtiöön Suomeen vai Ruotsiin. Lähdemateriaalaina käytettiin kirjallisia materiaaleja, viranomaislähteitä ja lakitekstejä.

Tutkimus tehtiin laadullisin tutkimusmenetelmin. Käsiteanalyysiä käytettiin selvittämään keskeiset käsitteet eli yritysmuotojen ja niiden tuloverotuksen keskeiset piirteet Suomessa ja Ruotsissa. Kvalitatiivisen tutkimusotteen avulla selvitettiin kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöstietojen avulla, onko sijoittajalle edullisempaa sijoittaa kiinteistöyhtiöön Suomessa vai Ruotsissa.

Tutkimuksesta selvisi, että osakeyhtiö ja kommandiittiyhtiö yritysmuotoina ovat hyvin samankaltaisia sekä Suomessa että Ruotsissa. Kiinteistöosakeyhtiön osalta yhtiömuodot eroavat toisistaan, eivätkä näin ollen olleet suoraan vertailukelpoisia keskenään.

Avainsanat (asiasanat)

Yritysverotus, kiinteistöyhtiö, osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

Nivala, Mia

Corporate taxation in Finland and in Sweden, Property company taxation in perspective of an investor

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, June, 2021 36 pages

Business Administration, Degree of Business Administration, Bachelor's thesis

Permission for web publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

In recent decades, a downward trend has been seen in corporate taxation. Many countries have lowered corporate tax rates to improve their global competitiveness. In both Finland and Sweden, corporate tax percentage has steadily lowered during 21st century. Investment in properties is growing rapidly and corporate taxation is significant aspect when evaluating the profitability of investment

The aim of the study was to compare the company forms and taxation between Finland and Sweden in limited companies and limited partnership companies, focusing especially real estate companies. Goal was to find out whether it is more profitable to invest in real estate company in Finland or in Sweden in taxation perspective. The main source materials were literature, laws, government proposal and tax authorities' documents.

The study was conducted as a qualitative research. Formal concept analysis was used to find out the key concepts in corporate forms and income taxation in Finland and in Sweden. Qualitative research was used when examined whether it is more profitable to invest real estate company in Finland or in Sweden, by implementing financial statements from real estate company in Finland and in Sweden.

The results showed that the features of limited companies and limited partnership companies in Finland and in Sweden are very similar. The mutual real estate company in Finland as company form operates differently than real estate company in Sweden and consequently, they are not comparable.

Keywords/tags (subjects)

Corporate taxation, real estate company, limited company, limited partnership company

Miscellaneous (Confidential information)

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Tutkimusasetelma	6
2.1	Tutkimusongelma ja tavoite.....	6
2.2	Tutkimusmenetelmä	7
2.3	Aineistonkeruu ja analyysimenetelmät	8
2.4	Luotettavuuden varmistaminen.....	9
3	Yritysmuodot ja niiden verotus Suomessa	9
3.1	Osakeyhtiö.....	10
3.2	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.....	13
3.3	Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.....	14
3.3.1	Osakeyhtiön verotus.....	14
3.3.2	Keskinäisen kiinteistöyhtiön verotus	17
3.3.3	Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verotus	19
3.4	Kommandiittiyhtiö ja avoin yhtiö.....	20
3.4.1	Elinkeinoyhtymän verotus	21
4	Yritysmuodot ja niiden verotus Ruotsissa	22
4.1	Osakeyhtiö (aktiebolag)	22
4.1.1	Osakeyhtiön verotus.....	24
4.2	Kommandiittiyhtiö (kommanditbolag)	26
4.2.1	Kommandiittiyhtiön verotus.....	27
5	Vertailu suomalainen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja ruotsalainen osakeyhtiö	27
6	Johtopäätökset	31
7	Pohdinta	32
	Lähteet	34

Kuviot

Kuvio 1.	Osakeyhtiön jakamien osinkojen verotus	16
Kuvio 2.	Nettokorkokulujen vähennyskelpoisuus	19
Kuvio 3.	Pääomatulojen ketjutettava verotus	25
Kuvio 4.	Tuloverolaskelma ruotsalainen kiinteistöyhtiö AB	28
Kuvio 5.	Ruotsalaisen kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma ja tase	29
Kuvio 6.	Suomalaisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma ja tase	30

1 Johdanto

Kaiken yritystoiminnan keskeinen tavoite on tehdä voittoa, josta maksetaan yhteiskunnalle tuloveroa. Perustana yritysten tuloveroille on yrityksen tekemä nettovoitto eli veroja maksetaan voitonhankkimiseen liittyvien menojen jälkeen jäljelle jäävästä voitosta. Osakeyhtiöt ja osuuskunnat maksavat yhteisöveroa ja veron maksaja on osakeyhtiö. Muissa yhtiömuodoissa, kuten avoimessa ja kommandiittiyhtiössä sekä toiminimissä, yritys käsitellään laskentayksikkönä, jonka verotettava tulo verotetaan omistajan henkilökohtaisena tulona, joko ansio- tai pääomatulona. (Yrityksen verotietopaketti 2019, 7.)

Useissa maissa on viime vuosina alennettu yhteisöveroprosentteja, jotta yritykset pysyisivät kilpailukyysisinä kansainvälisesti. Eu-maiden keskimääräinen yritysveroprosentti oli vuonna 2012 22,51 %, josta se on laskenut, ollen vuonna 2020 20,97 %. Suomessa yhteisöveroprosentti on laskenut edellisen kerran vuonna 2014, 4,5 prosenttiyksikköä, ollen nyt 20 %. (Yhteisöverotus n.d.) Myös Ruotsi on alentanut yhteisöveron määrää. Vielä vuonna 2012 se oli 26,3 %, mutta vuonna 2021 enää 20,6 %. (Ruotsin yhteisöverokanta murroksessa, 2018.)

Tässä opinnäytetyössä vertaillaan Suomen ja Ruotsin tuloverotusta eri yritysmuotojen välillä, keskittyen erityisesti kiinteistöosakeyhtiöiden verotukseen. Tavoitteena on tutkia, poikkeavatko Suomen ja Ruotsin yritysverotus toisistaan merkittävästi ja saako sijoittaja verotuksellista etua valitessaan sijoituskohteeseen yrityksen Suomessa tai Ruotsissa. Aihe on mielenkiintoinen ja relevantti, koska opiskelen talousjohtamisen kärkiopinnoissa ja työskentelen sijoitusrahastoyhtiössä, jolla on kiinteistösijoituksia sekä Suomessa että Ruotsissa. Aihe liittyy suoraan omaan työtehtävääni.

Opinnäytetyössäni kuvailen eri yritysmuotojen ominaispiirteitä sekä niiden verokohtelua Suomessa ja Ruotsissa. Erityisesti keskityn kiinteistöosakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden verotukseen. Lähtökohtana on tutkia verotusta erityisesti sijoittajan näkökulmasta. Aihe on rajattu koskemaan nimenomaan kiinteistöosakeyhtiöiden verotuskohtelua, koska yritysverotus sellaisenaan on todella laaja aihe ja oma kiinnostukseni kohdistuu työni puolesta erityisesti kiinteistöalan verotukseen.

2 Tutkimusasetelma

Tässä luvussa käydään läpi tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset sekä tutkimuksen tavoitteet. Tutkimusmenetelmät luvusta selviävät tutkimuksessa käytettävä tutkimusote sekä tutkimuksen luotettavuuden varmistamismenetelmät.

2.1 Tutkimusongelma ja tavoite

Tieteellisessä tutkimuksessa pitää määritellä tutkimusongelma. Tutkimusongelman määrittely ja aiheen rajaaminen on lähtökohtana tutkimusprosessille. Tutkimusongelman määrittely selkeyttää opinnäytetyön tarkoituksen ja jotta saadaan aikaan onnistunut lopputulos, kannattaa tutkimusongelman määrittelyyn panostaa erityisesti. (Kananen 2014, 32.)

Tutkimukseen tulee aina sisältyä ratkaistava ongelma, jonka ratkaiseminen saa aikaa muutosta ja kehitystä. Kun tutkimuksessa asetetaan oikeat tutkimuskysymykset ja saadaan niihin vastaukset, voidaan ongelmaan löytää ratkaisu. (Kananen 2010, 18.) Eskola ja Suoranta (2008, 36) painottavat omaan tutkimusalueeseen perehtymisen tärkeyttä tutkimusongelman ja tutkimuskysymysten muotoutumiseen.

Opinnäytetyön tavoitteena on vertailla osakeyhtiötä sekä kommandiittiyhtiötä ja avointa yhtiötä yritysmuotoina sekä niiden verotusta keskittyen erityisesti keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön verokohteluun Suomessa ja Ruotsissa sijoittajan näkökulmasta. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, onko sijoittajalle verotuksellisesti edullisempaa sijoittaa kiinteistöosakeyhtiöön Suomessa vai Ruotsissa.

Tutkimuskysymykset johdetaan tutkimusongelmasta ja niistä saaduista vastauksista, ratkaistaan tutkimusongelma (Kananen 2010, 19). Tutkimusongelmasta voidaan johtaa seuraavat tutkimuskysymykset:

- Miten eri yhtiömuotoja kohdellaan verotuksellisesti Ruotsissa ja Suomessa?

- Onko sijoittajalle verotuksellisesti hyödyllisempää sijoittaa kiinteistöyhtiöön Suomessa vai Ruotsissa?

Aiheesta ei juurikaan löydy aiempaa tutkimusta. Yritysverotusta on tutkittu, mutta varsinaisesti verotuksen näkökulmasta kiinteistösijoittamiseen kannattavuuteen Ruotsin ja Suomen välillä ei ole tutkittu. Harjuoja (2012) käsittelee Suomen ja Ruotsin yritysmuotojen ja verotuksen vertailua lähinnä yrittäjän näkökulmasta.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Laadullisessa tutkimuksessa useampien tutkimusmenetelmien ja tutkimusotteiden samanaikainen käyttäminen on mahdollista. Käytettävien menetelmien tulee olla tieteellisesti hyväksytyjä sekä järjestelmällisiä ja järkipäisiä. Tämän voidaan katsoa koskevan sekä tiedonkeruuta että analysointimenetelmiä. (Kananen 2008, 55.)

Tässä tutkimuksessa on käytetty tutkimusmenetelmänä laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta sekä keskeisimpien käsitteiden ja niiden välisten suhteiden analysointia eli käsiteanalysointia. Laadullista tutkimusta voidaan käyttää silloin, kun halutaan saada ilmiölle kuvaileva ja syvä näkemys sekä tulkita ja ymmärtää ilmiötä. Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on tutkia yksittäistä tapausta eikä siinä pyritä yleistettävyyteen. (Kananen 2014, 18-19.) Käsiteanalyysin avulla pyritään tunnistamaan tarkasteltavan käsitteen ominaispiirteet ja se toimii usein pohjana empiiriselle tutkimukselle. Käsiteanalyysin avulla jäsennetään tutkittavaa käsitettä ja pyritään ymmärtämään siihen liittyviä merkityksiä perehtymällä laajasti aiheesta saatavilla olevaan kirjallisuuteen. (Puusa, 2008.)

Laadullisessa tutkimuksessa prosessien käsittely ja merkityksien etsiminen on keskeistä. Kvalitatiivinen tutkimus voidaan usein määritellä kuvailevaksi eli deskriptiiviseksi, koska tutkija haluaa selvittää prosesseja sanojen, kuvien ja tekstien avulla. Laadullisessa tutkimuksessa tutkijalla on keskeinen rooli ja myös enemmän vapautta tutkijana, joka tuo tutkimuksen toteuttamiseen joustavuutta (Eskola & Suoranta 2008, 20). Kananen (2014, 24) mukaan tutkijan asema voi olla joko täysin ulkopuolinen tai muutoksentehtävä, riippuen tutkimuksen laadusta.

Tässä tutkimuksessa käytetään käsiteanalyysiä selvittämään keskeiset käsitteet eli yritysmuotojen ja niiden tuloverotuksen keskeiset piirteet Suomessa ja Ruotsissa. Kvalitatiivisen tutkimusotteen avulla selvitetään kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöstietojen avulla, onko sijoittajalle edullisempaa sijoittaa kiinteistöyhtiöön Suomessa vai Ruotsissa.

2.3 Aineistonkeruu ja analyysimenetelmät

Aineistonkeruumenetelmän valinta riippuu tutkimusongelmasta eli aineistonkeruumenetelmät ovat tutkimusilmiösidonnaisia. Analyysimenetelmät taas sitoutuvat aineistonkeruumenetelmiin. (Kananen 2010, 28.) Tässä tutkimuksessa aineistonkeruu tapahtuu kirjallisia aineistoja vertailemalla. Kirjallisia aineistoja ovat tekstidokumentit esimerkiksi kirjat, muistiinpanot ja kokospöytäkirjat. (Mts. 63). Kirjalliset aineistot voivat olla sellaisenaan tutkimusmateriaalia ja mikä tahansa tutkimukseen liittyvä kirjallinen dokumentaatio voi olla aineistoa tutkimukselle. (Mts. 65). Eskolan ja Suorannan (2008) mukaan Ehrnrooth 1990, on todennut, että usein on järkevämpää tukeutua jo olemassa olevaan aineistoon, sen sijaan, että lähtisi kokoamaan uutta.

Aineiston analyysin tavoitteena on oppia tulkitsemaan tutkimuksen kohteena olevaa ilmiötä (Puusa & Juuti 2020, 143). Ratkaisu tutkimusongelmaan saadaan analyysimenetelmien avulla. Analyysimenetelmät liittyvät kiinteästi yhteen tiedonkeruumenetelmien ja tutkimusotteiden kanssa. Aineisto käsitellään analyysimenetelmien avulla. (Kananen 2014, 42-43.) Laadullisessa tutkimuksessa analyysia tehdään koko tutkimusprosessin ajan ja voidaan ajatella, että analyysi ohjaa koko tutkimusprosessia (Mts. 18).

Sisällönanalyysinä käytetään teorialähtöistä analyysiä. Teorialähtöisessä analyysissä lähdetään yleisestä ja päädytään yksittäiseen. Luokittelussa perusteena on aikaisemmat teoriat ja tiedot, joista on johdettu analyysissä käytettävät käsitteet. (Kananen 2008, 91.) Tekstiaineiston analysoidaan lukemalla teksti useamman kerran läpi, ja etsimällä tekstistä oleellimmat asiat, jonka jälkeen tutkija tekee aineistosta tulkinnan. (Kananen 2010, 64). Tässä tutkimuksessa analysointi aloitetaan tiivistämällä ja koodaamalla tekstiaineiston olennainen sisältö, jolloin saadaan selville tekstin kokonaisuus ja rakenne.

2.4 Luotettavuuden varmistaminen

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata reliabiliteetilla ja validiteetilla. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimustulosten pysyvyyttä eli tutkimusta toistettaessa, tulokset eivät muutu. Validiteetilla tarkoitetaan taas oikeiden asioiden tutkimista. Kvalitatiiviseen tutkimukseen ne eivät suoraan ole sovellettavissa. (Kananen 2010, 69.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuutta voidaan lisätä huolellisella dokumentaatiolla tutkimuksen eri vaiheissa. On tärkeää perustella valinnan syyt tiedonkeruu, analysointi- ja tutkintamenetelmille. Myös tulkinnan tekeminen aineistosta on merkittävää. Jos kaksi tutkijaa saa saman lopputuloksen tutkimuksesta, merkitsee se tulkinnan ristiriidattomuutta ja lisää tutkimuksen luotettavuutta. (Kananen 2010, 69-70.)

Hyvässä ja eettisesti oikeassa tieteellisessä tutkimuksessa, tutkija noudattaa rehellisyyttä, huolellisuutta ja tarkkuutta tekemässään tutkimustyössään sekä tulosten esittämisessä ja arvioinnissa. Tiedonhankinta-, tutkimus- ja arviointimenetelmät ovat eettisesti kestäviä ja tutkimuksen tulokset avoimia. Tutkija myös huomioi muiden tutkijoiden työn sekä antaa arvon heidän tutkimuksilleen myös omassa työssään. (Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa 2012.)

Tutkimuksessa vertaillaan olemassa olevan aineiston kautta verotusta Suomessa ja Ruotsissa, joten tärkeimmät luotettavuuden mittarit ovat huolellinen dokumentaatio sekä tulkinnan ristiriidattomuus. Lähdeaineistona on pääosin lakeja ja muita viranomaislähteitä, joten niitä voidaan pitää luotettavina lähteinä. Lähdemateriaalina käytetyt tilinpäätökset ovat tilintarkastettuja ja siten sellaisenaan luotettavia.

3 Yritysmuodot ja niiden verotus Suomessa

Suomessa voidaan katsoa olevan viisi erillistä yritysmuotoa; osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö, yksityinen elinkeinonharjoittaja sekä osuuskunta. Tässä työssä keskitytään osakeyhtiöön

sekä erityisesti keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja kommandiittiyhtiöön yritysmuotoina. Seuraavissa luvuissa käydään läpi osakeyhtiön ja kommandiittiyhtiön perustamista, yhtiöiden keskeisiä piirteitä sekä osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja kommandiittiyhtiön verotusta.

3.1 Osakeyhtiö

Osakeyhtiö on lukumäärältään suosituin yritysmuoto Suomessa. Kaupparekisterin tilastojen mukaan vuoden 2021 alussa osakeyhtiöitä on rekisteröity 261 316 kappaletta (Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä n.d.).

Osakeyhtiö on erillinen oikeushenkilö ja osakeyhtiön oikeudet ja velvollisuudet ovat erillisiä osakkeenomistajiensa oikeuksista ja velvollisuuksista. Osakeyhtiö on oikeuskelpoinen ja oikeustoimikelpoinen. Oikeuskelpoisuudella tarkoitetaan sitä, että osakeyhtiöllä voi olla oikeuksia ja velvollisuuksia. Oikeustoimikelpoisuus taas tarkoittaa sitä, että osakeyhtiöllä on itsenäinen kyky määrätä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Yhtiö voi olla vastaajana ja kantajana oikeudessa ja omistaa ja hallita omaisuuttaan. (Villa, Ossa & Saarnilehto 2007, 58.)

Osakeyhtiön tärkeimpiin ominaisuuksiin kuuluu osakkeenomistajien rajoitettu vastuu yhtiön velvoitteista. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistajilta ei voida vaatia yhtiön sitoumusten täyttämistä eikä heillä ole henkilökohtaista velkavastuuta yhtiön veloista. (Mts, 58.)

Osakeyhtiön perustaminen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien allekirjoittamaa kirjallista perustamissopimusta. Tämän lisäksi yhtiölle tulee laatia yhtiöjärjestys. Kaupparekisteriin tehtävällä perusilmoituksella ilmoitetaan perustamissopimuksen ohella perustettavan yhtiön osakkeiden ja osakepääoman määrä. Osakkeiden vähimmäismäärä on yksi. Yksityisillä osakeyhtiöillä ei ole enää minimiosakepääomavaatimusta sen sijaan julkisissa osakeyhtiöissä osakepääomavaatimus on 80 000 euroa. (Ossa 2020a, 82-83.)

Osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille. Jos yhtiöllä on jokin muu tarkoitus, tulee siitä mainita yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä tulee mainita yhtiön toimintatapa, kotipaikka Suomessa sekä toimiala. Yhtiöjärjestykseen voidaan kirjata myös muita tietoja, kuten toimitusjohtaja, hallituksen jäsenten lukumäärä ja toimikausi, tilikausi ja yhtiökokouskäytäntö. Kun asioista määrätään yhtiöjärjestyksessä, on niiden muuttaminen helpompaa ja voidaan

tehdä yhtiöjärjestystä muuttamalla. Yleensä yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa määräenemmistöllä eli vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä tai kokouksessa edustetuista osakkeista tulee olla muutoksen kannalla. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 61-63.)

Yhtiön johtoon kuuluvat hallituksen jäsenet, mahdollinen toimitusjohtaja ja mahdollisen hallinto-neuvoston jäsenet. Yhtiön johdolla on huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuus. Tällä tarkoitetaan huolellista ja objektiivista toimintaa, jolla edistetään yhtiön etua ja lojaliteettia yhtiötä ja osakkeenomistajia kohtaan. (Villa, ym. 2007, 59.)

Osakeyhtiössä oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottua pääomaa on:

- Osakepääoma
- Arvonkorotusrahasto
- Käyvän arvon rahasto
- Uudelleenarvostusrahasto
- Vanhan osakeyhtiölain mukainen ylikurssirahasto sekä vararahasto

Muut rahastot, aiempien tilikausien voittovarat ja tilikauden voitto ovat vapaata omaa pääomaa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 64.)

Osakkeen merkintähinta kirjataan lähtökohtaisesti osakepääomaan, jollei sitä ole määrätty merkittäväksi osittain sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon. Merkintähinta maksetaan rahana tai apporttina. Jos osakkeiden merkintähinta maksetaan muuten kuin rahana, on kyseessä apportti. Apporttiehdoista pitää sopia osakeyhtiön perustamissopimuksessa. Apportilla tulee olla taloudellista arvoa yritykselle, työsuoritus ei voi olla apportti. (Osakeyhtiölaki 2006/624, 2:5-6 §.) Apporttia rekisteröidessä tulee olla hyväksytyn tilintarkastajan lausunto siitä, että apportin arvo on vähintään maksua vastaava (Ossa 2020a, 84).

Osakepääomasijoitus

Osakeyhtiöön voidaan tehdä oman pääoman ehtoisia sijoituksia ilman vastiketta. Osakepääoman sijoituksessa on siis kyse varojen sijoittamisesta yhtiöön, ilman että siitä saadaan vastikkeeksi

osakkeita. Osakeyhtiölain mukaan osakepääomaa voidaan korottaa merkitsemällä yhtiöön sijoitettuja varoja osakepääomaan, antamatta vastineeksi osakkeita. Osakepääomansijoituksen perusteena on sopimus yhtiön ja sijoituksen tekijän välillä. Sopimuksessa ei voi olla ehtoja, jotka tekevät sijoituksesta vastikkeellisen. Jos sovitaan vastikkeellisesta sijoituksesta, on kyse velasta ja sitä ei voida merkitä osakepääomaan. Osakepääoman sijoitus onkin hyvä tapa lisätä yhtiön osakepääomaa, ilman että se muuttaisi osakkeiden lukumäärää tai osakkeenomistajien välisiä suhteita. (Ossa 2020a, 84-85.)

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP)

OYL 8: 2 pykälässä on määritelty oman pääoman ehtoisesta sijoituksesta yhtiöön ilman, että annetaan vastikkeeksi osakkeita. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto liittyy osakkeiden merkintämaksun kirjaamiseen, mutta sinne voidaan merkitä varoja ilman, että ne liittyisivät osakkeen antamiseen tai osakeantiin. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon voi sijoittaa myös yhtiön ulkopuolinen taho. (Osakeyhtiölaki 2006/624, 8:2 §.)

Rahastoon merkitään se osa merkintähinnasta, jota ei merkitä osakepääomaan eikä vieraaseen pääomaan tai jota ei merkitä muuhun rahastoon. Sijoitus vapaan oman pääoman rahastoon on vastikkeeton ja perustuu yhtiön ja yhtiöön sijoittavan tahon väliseen sopimukseen. Jos sopimuksessa edellytetään vastikkeellisuutta, on kyse tällöin velasta, joka tulee merkitä taseen vieraaseen pääomaan. SVOP-rahastosijoituksia ei tarvitse rekisteröidä, koska sijoitus ei vaikuta osakepääoman määrään. (Ossa 2020a, 85-86.)

Yhtiön varojen jakaminen

Osakeyhtiön varojen jakamisesta säädetään osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiöstä voidaan jakaa varoja seuraavasti: 1. voitonjaolla eli osinkona ja varojen jakamisella vapaan oman pääoman rahastosta, 2. osakepääoman alentamisella, 3. omien osakkeiden hankkimisella ja lunastamisella sekä 4. yhtiön purkamisella ja rekisteristä poistamisella. Varojen jakamisen tulee perustua edelliseen, vahvistettuun tilinpäätökseen. Jos yhtiön maksukyky sallii, yhtiöstä voi jakaa vapaan oman pääoman, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat. (Villa, ym. 2007, 95.)

3.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Suomessa kiinteistöosakeyhtiöt voidaan jakaa keskinäisiin tai tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Yhtiöt poikkeavat toisistaan esimerkiksi verotuksen osalta. Seuraavissa kappaleissa käydään läpi keskinäisen ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ominaispiirteitä ja verotusta. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma on esitetty luvussa viisi (5).

Keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi kutsutaan yhtiötä, joka on perustettu 1.1.1992 jälkeen ja jossa huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta alle puolet on määritelty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jossa muut huoneistot ovat esimerkiksi liike- toimisto- tai varastotiloja (Alanen & Vuorenlusta 2013, 78). Keskinäinen kiinteistöyhtiö määritellään muuksi osakeyhtiöksi, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään vähintään yhden rakennuksen tai sen osan omistamisesta ja hallitsemisesta, ja jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa kiinteistössä. (Suulamo 2014, 15).

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksen tekohetki määrittelee, sovelletaanko yhtiön toiminnassa asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia. 1.1.1992 jälkeen perustettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Mikäli halutaan, että ennen 1.1.1992 perustettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, pitää siitä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestykseen voidaan myös kirjata määräys, ettei sovelleta asunto-osakelakia, jolloin sovelletaan osakeyhtiölakia. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 78.)

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiön osakkeet oikeuttavat määrätyn tilan hallintaan yhtiön omistamassa kiinteistössä. Tila voi olla asuin tai liikehuoneiston lisäksi esimerkiksi autopaikka tai autotalli. Yhtiöjärjestyksessä on huoneistoluettelo, josta käy ilmi, mihin tiloihin mikäkin osake oikeuttaa. Osakkaalla on oikeus pitää hallinnassa sitä huoneistoa, rakennusta tai rakennuksen osaa, johon hänellä on hallintaoikeus omistamallaan osakkeilla. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 78.) Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistaja siis omistaa yhtiön osakkeita, mutta ei yhtiön omistamaa kiinteistöä edes välillisesti, vaan kiinteistön omistus ja hallinta on yhtiöllä (Järvenoja 2019, 7).

Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön toiminnan tarkoitus ei yleensä ole voiton tuottaminen, vaan se toimii omakustannusperiaatteella kattaen yhtiön toiminnasta ja rahoituksesta aiheutuneet kulut (Järvenoja 2019, 8). Kiinteistöosaakeyhtiön tulot muodostuvat osakkaiden maksamista yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista sekä mahdollisista yhtiön omien tilojen vuokrauksista tulleista tuloista. Yhtiövastike määritellään yleensä niin, että kulut saadaan maksetuiksi. Vastike voi koostua hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta. Hoitovastike kattaa yhtiö juoksevia menoja ja pääomavastike lainojen ja lyhennysten aiheuttamat menot. Yleensä osakkeenomistajien maksamat vastikkeet eivät ylitä yhtiön juoksevia- ja rahoituskuluja. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 78.) Toiminnan tarkoituksena on saada kiinteistön tuottama taloudellinen hyöty osakkeenomistajien hyväksi. (Järvenoja 2019, 8.)

3.3 Tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö

Tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö ei ole itsenäinen yhtiömuoto vaan se toimii osakeyhtiölain säädösten mukaisesti. Tavallisessa kiinteistöosaakeyhtiössä yhtiön osakkeet eivät oikeuta minkään erikseen määritellyn tilan hallintaan, vaan osakkeet tuottavat omistusoikeuden yhtiön nettovarallisuuden omistumäärän mukaisesti. Tässä yhtiömuodossa kiinteistö on yhtiön omistuksessa, eikä osakkeenomistajalla ole hallintaoikeutta siihen eikä velvollisuutta maksaa yhtiövastiketta. Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön vuokratuotot ovat suoraan kiinteistöosaakeyhtiön tuloa. Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön osakas saa tuloa pääsääntöisesti osingonjaon kautta, mikäli yhtiöllä on voitonjakokelpoisia varoja ja yhtiö on muuten maksukykykelpoinen. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 80.) Tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö on tässä tutkimuksessa rajattu tutkimuksen ulkopuolelle.

3.3.1 Osakeyhtiön verotus

Osakeyhtiötä pidetään aina verotuksessa lähtökohtaisesti itsenäisenä verovelvollisena. Yhteisöveroprosentti on ollut 20 vuodesta 2014 alkaen. (Ossa 2020b, 340). Tuloverotuksessa yhtiöitä verotetaan erillisinä, vaikka ne kuuluisivat konserniin tai muuhun yhtiöryhmään tai etu- tai intressipiiriin. (Ossa 2020a, 209)

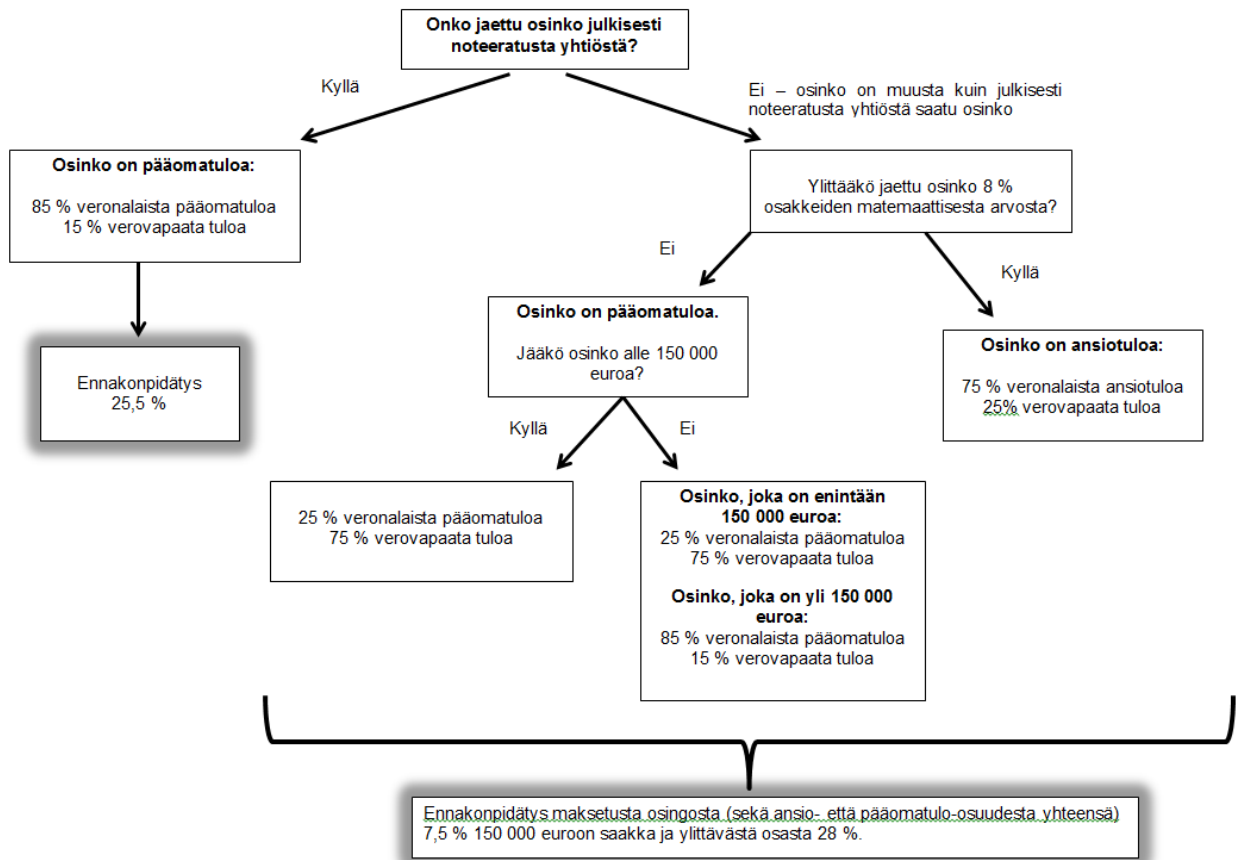
Osinkojen tuloverotus

Listatuista eli julkisessa kaupankäynnissä noteeratuista yhtiöistä saadusta osingosta, 85 % on luonnolliselle henkilölle veronalaista pääomatuloa ja 15 % verovapaata tuloa. (Tuloverolaki

1535/1992, 33 1 §). Listattu yhtiö pidättää luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle maksetusta osingosta 25,5 % ennakonpidätyksen. Pidätetty määrä luetaan osingonsaajan hyväksi lopullisessa verotuksessa osingonmaksajan antaman vuosi-ilmoituksen perusteella. (Ossa 2020b, 341.)

Yksityishenkilön listaamattomasta osakeyhtiöstä saaman osingon verotus perustuu osinkoa jakavan yhtiön nettovarallisuuteen (Raunio, Romppainen, Ukkola & Kotiranta 2018, 27). Muista kuin listatuista yhtiöistä saatujen osinkojen verotus lasketaan siten, että saatu osinko jaetaan ansiotulo- ja pääomatulo-osuuteen yhtiön nettovarallisuudelle lasketun vuotuisen tuoton perusteella. Pääomatulona verotetaan osingosta 25 % siltä osin kuin osakkeen matemaattinen arvo vastaa 8 % vuotuista tuottoa, enintään kuitenkin 150 000 euron osinkotuloon vuodessa. Mainitun euromäärän ylittävistä osingosta 85 % on veronalaista pääomatuloa ja 15 % verovapaata tuloa. 8 % vuotuista tuottoa vastaavan määrän ylittävistä osingosta 75 % on veronalaista ansiotuloa ja 25 % verovapaata tuloa. (Ossa 2020b, 341.)

Osakeyhtiön jakamien osinkojen verotus 2020



Kuvio 1. Osakeyhtiön jakamien osinkojen verotus (Osinkotulojen verotus)

Nettovarallisuus

Osakeyhtiön nettovarallisuus lasketaan ottamalla huomioon osakeyhtiön varat ja velat. Tulolähteellä ei ole merkitystä, vaan ne voivat kuulua sekä elinkeinotoiminnan että maatalouden tulolähteeseen. Nettovarallisuus lasketaan käyttämällä verovuotta edeltävän vuoden tasetta laskennan pohjana. (Ossa 2020b, 342.) Nettovarallisuuden varoja laskettaessa käyttöomaisuus on pääsääntöisesti poistamaton hankintameno. Varoihin otetaan huomioon käyttöomaisuus; käyttöomaisuus-kiinteistöt ja -rakennukset, käyttöomaisuusarvopaperit, aineettomat hyödykkeet esim. liikearvo, tutkimus- ja kehittämismenot ja muut pitkävaikutteiset menot sekä vaihto-omaisuus. Varoihin lasketaan myös rahoitusomaisuus, joita ovat myyntisaamiset, siirtosaamiset, lainasaamiset, rahat ja pankkisaamiset, verosaamiset sekä muut saamiset. Velat arvostetaan nimellisarvoon. Velkoja las-

kettaessa otetaan huomioon myös pääomalainat, jos ne katsotaan taloudelliselta luonteeltaan vieraaksi pääomaksi. Velaksi ei kuitenkaan katsota yhtiön nettovarallisuutta määriteltäessä yhtiön omaa pääomaa, rahastoja, varauksia eikä arvostuseriä. Maksuunpanemattomat verovelat vähennetään nettovarallisuutta laskettaessa. Tällaista verovelkaa voi syntyä, jos maksetut ennakot ovat pienemmät kuin tulokseen perustuva tulovero. Kuitenkaan laskennallisia, jaksotuseroista johtuvia verovelkoja ei pidetä verovelkana nettovarallisuutta laskettaessa. Arvonlisäverovelka on varoista vähennettävää velkaa. (Raunio, ym. 2018, 36 - 46.) Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan siten, että yhtiön edellisenä vuonna päättyneen tilikauden varallisuudesta vähennetään velat ja saatu erotus lasketaan yhtiön osakkeiden lukumäärällä. (Osingot listaamattomasta yhtiöstä n.d.)

Listaamattoman osakeyhtiön toisesta listaamattomasta osakeyhtiöstä saama osinko on pääsääntöisesti verovapaata. Osakeyhtiön vastaanottamat verovapaat osingot voidaan jakaa edelleen osakkaina oleville yksityishenkilöille. (Raunio, ym. 2018, 29.)

Ulkomaisesta yhtiöstä saadun osingon veronalaisuus määräytyy samoin kuin kotimaisesta yhtiöstä saadun osingon veronalaisuus, mikäli ulkomaisella yhtiöllä on verotuksellinen kotipaikka joko EU-maassa tai sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomella on verosopimus, jota sovelletaan osinkoihin (L 1535/1992 § 33c1). EU-alueella tai verosopimusalueella olevasta listaamattomasta yhtiöstä saatu osinkotulo jaetaan pääoma- ja ansiotulo-osinkoon. Vuotuisen tuoton laskemiseen ei kuitenkaan käytetä matemaattista arvoa vaan osakkeiden käypää arvoa. Käypä arvo määritellään osakkeiden todennäköisenä luovutushintana voitontajovuotta edeltäneen verovuoden päättyessä. (L 1535/1992 § 33c.3)

3.3.2 Keskinäisen kiinteistöyhtiön verotus

Verotuksessa keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä käsitellään itsenäisinä verovelvollisina. Yhtiön verotettavaa tuloa on osakkaiden maksamat vastikkeet ja mahdolliset muut tulot ja vähennyskelpoisia menoja ovat yhtiölle kuuluvat menot. Verotuksessa noudatetaan erillisyyhtiöperiaatetta eli osakkaan ja yhtiön tuloja ja menoja ei verotuksessa yhdistetä. (HE 150/2018, 37.) Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä verotetaan yleensä tuloverolain (TVL) mukaan. Tämä johtuu siitä, että on katsottu, että keskeinen liiketoiminnan merkki voitontavoittelu ei täyty, koska yhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella. (Järvenoja 2019, 11.)

Tulosta keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä pystytään säätelemään vastikkeen määrällä. Jos osakkeenomistajat vuokraavat tilojaan ulkopuolisille, tulevat vuokratulot heille. Vuokratulosta saa verotuksessa vähentää maksetut vastikkeet, mikäli kiinteistöyhtiö ei ole rahastoinut niitä vaan tuottanut ne tuotoiksi tuloslaskelmalle. Jos vastikkeet on rahastoitu, niitä käsitellään hankintameno lisäyksenä ja yleensä tuloverotuksessa vähennyskeltottomana. Rahastoidut vastikkeet saa kuitenkin verotuksessa vähentää silloin, kun osake myydään ja lasketaan myyntivoittoa. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 79.) Konsernien verotuksessa on tulkittu, että kaikkien niiden yhtiöiden, joiden toiminta liittyy konsernin harjoittamaan liiketoimintaan, voidaan verotettavan tulon laskennassa soveltaa elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (EVL) säädöksiä. (Järvenoja 2019, 8).

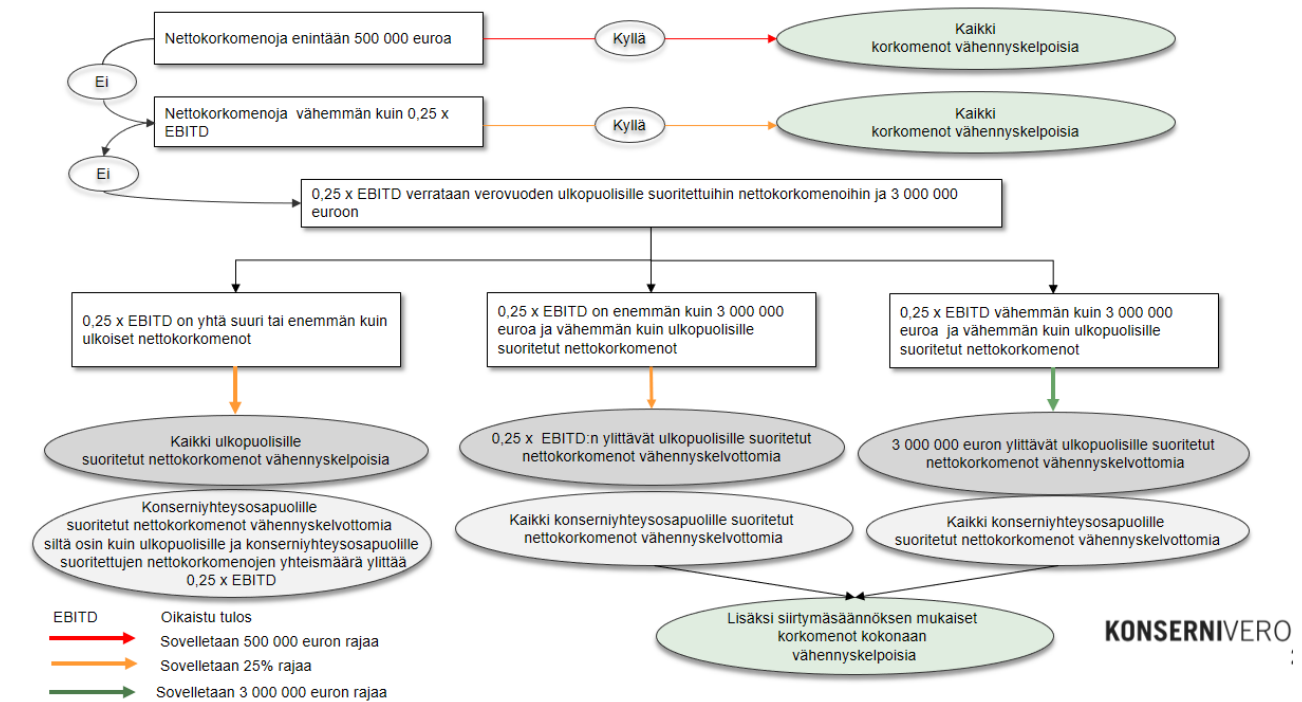
Korkovähennysoikeuden rajoittamisesta Suomessa

Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain EVL 360/1968 § 18 mukaan elinkeinotoiminnasta johdettujen velkojen korot ovat vähennyskelpoisia. Korkovähennysoikeutta on kuitenkin rajoitettu ja hallituksen esityksen (HE 150/2018 vp) mukaan, rajoitusten tarkoituksena on ehkäistä verotuottojen kannalta korkojen vähentämiseen liittyvää aggressiivista verosuunnittelua. Korkovähennysoikeuden rajoittamista koskevaan sääntelyyn tehtiin esimerkiksi seuraavia muutoksia:

- Lisättiin määritelmä korosta, joka kattaa korkojen lisäksi rahoituksen hankinnan yhteydessä tulleet suoritukset
- Soveltamisalaa laajennettiin koskemaan sekä konserniyhteydessä oleville osapuolille ja muille osapuolille suoritettuja elinkeinotulonlähteen, muun tulonlähteen ja maatalouden tulonlähteen korkoja
- Vähennyskeltottomien korkomenojen laskentaan lisättiin uusi 3 000 000 euron raja

EVL 18 a § 3 momentin mukaan kaikki verovuoden korkomenot ovat vähennyskelpoisia, kun nettokorkomenot ovat enintään 500 000 euroa (500 000 euron raja). Jos nettokorkomenot ylittävät 500 000 euroa, on niistä vähennyskeltotonta määrä, joka ylittää 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta (25 % raja). Ulkopuolisille, ei konserniyhteydessä oleville tahoille suoritettujen nettokorkomenot ovat vähennyskelpoisia 3 000 000 euroon saakka (3 000 00 euron raja). Ulkopuolisille suoritettujen korkomenot vähennetään ensin (EVL 18 a §) ja vasta tämän jälkeen konserniyhteydessä oleville osapuolille suoritettujen korot, jos sovellettu vähennysraja sallii. (Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa 2019.)

Seuraavassa verohallinnon julkaisemassa kaaviossa näkyy nettokorkokulujen vähennyskelpoisuus.



Kuvio 2. Nettokorkokulujen vähennyskelpoisuus (Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa)

3.3.3 Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verotus

Tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä verotetaan tuloverolain mukaan, mikäli yhtiön tilat eivät ole liike-toimintaa harjoittavan yhtiön omassa käytössä. Asuintalovaraus on mahdollinen, mikäli huoneisto-ten pinta-alasta vähintään 50 % on asumiskäytössä. Tavallisessa kiinteistöyhtiössä ei kuitenkaan ole mahdollisuutta rahastoida vuokratuloja. Vuokratason noustessa ja poistopohjan pienetessä, ongelmana on usein yhtiölle syntyvä verotettava tulo. Tästä johtuen kiinteistöyhtiöt perustetaan yleensä keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi, jotta vuokratulot saataisiin paremmin hyödyttämään osakkeenomistajia. (Alanen & Vuorentausta 2013, 81.)

3.4 Kommandiittiyhtiö ja avoin yhtiö

Käsitteellä henkilöyhtiö tarkoitetaan avoimia yhtiöitä ja kommandiittiyhtiöitä, joissa on vähintään kaksi tai useampi yhtiömies ja joilla on elinkeinotoimintaa yhteisen taloudellisen tarkoituksen vuoksi (Villa, ym. 2007, 24). Kommandiittiyhtiö ja avoin yhtiö ovat joustavia yritysmuotoja, jotka perustuvat yhtiömiesten keskinäiseen sopimukseen eikä niiden perustamiseen tarvita lainkaan pääomapanosta (Villa & Ossa 2017, 15). Kuitenkin kaupparekisteriin (2021) merkittyjen kommandiitti- ja avointen yhtiöiden lukumäärä on vähentynyt noin 11 prosenttisyksikköä vuosien 2018 ja 2021 välillä. Villan ja Ossan (2017, 16) mukaan, todennäköinen syy tälle on yhtiömiesten henkilökohtainen velkavastuu. Kommandiittiyhtiö eroaa avoimesta yhtiöstä siinä, että kommandiittiyhtiössä on kahdenlaisia yhtiömiehiä, vähintään yksi vastuunalainen yhtiömies ja vähintään yksi äänetön yhtiömies. Vastuunalainen yhtiömies vastaa yhtiön velvoitteista kuin omistaan, äänetön yhtiömies ainoastaan sijoittamansa omaisuuspanoksen määrän osalta. Avoimessa yhtiössä taas kaikki yhtiömiehet vastaavat yhtiön velvoitteista niin kuin omistaan. (Mts. 23-24.) Kommandiittiyhtiössä yhtiömiesten, ei kuitenkaan kaikkien, vastuuta on rajoitettu yhtiösopimuksen omaisuuspanoksen määrän mukaiseksi. (L 389/1988, 1 §.)

1.1.2016 voimaan astui uusi laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (AKYL). Uuden lain mukaan avoimessa yhtiössä ja kommandiittiyhtiössä pitää tehdä kirjallinen perustamissopimus ja yhtiö pitää rekisteröidä. Kaupparekisterilaki velvoittaa perusilmoituksen tekoon ennen kuin elinkeinotoiminta voi alkaa ja rekisteröinti pitää tehdä kolmen kuukauden kuluessa yhtiösopimuksen allekirjoittamisesta. Koska aikaisemmin voimassa olevan lain mukaan yhtiösopimus voi olla myös suullinen tai hiljainen, aiheutti tämä ongelmia yhtiömiesten välisten suhteiden sekä velkavastuun osalta. (Villa & Ossa 2017, 19.) Avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön yhtiösopimuksesta säädetään henkilöyhtiölaissa (AKYL). Sen mukaan yhtiösopimus on päivättävä ja allekirjoitettava ja siinä on mainittava yhtiön toiminimi, kotipaikka Suomessa, toimiala sekä yhtiömiehet. (L 389/1988, 4 §.) Yhtiösopimuksessa voidaan sopia laajasti esimerkiksi yhtiön toiminnasta, organisaatiosta, työnjaoista yhtiömiesten kesken sekä yhtiön voiton ja tappion jakamisesta. Yhtiöpanosten ja yhtiöosuuskien määrittäminen yhtiösopimukseen on tärkeää, koska se vaikuttaa myös yhtiömiesten verotukseen. (Villa & Ossa 2017, 47.)

Kommandiittiyhtiön ja avoimen yhtiön hallinnolle ei ole asetettu määrämuotoa vaan sillä on laaja sopimisvapaus. Yhtiösopimuksessa voidaan määritellä hallinto yksityiskohtaisestikin. Muutoin hallinto rakentuu yhtiömiesten keskinäisen sopimisen ja toiminnan varaan, ja lähtökohtaisesti yhtiömiehet toimivat yhtiössä yhtiömiesasemansa perusteella. Toimitusjohtaja voidaan ottaa tai hallinto järjestää halutulla tavalla. (Villa & Ossa 2017, 58.)

On merkityksellistä huomata, että avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö ovat oikeudellisesti itsenäisiä eli juridisia henkilöitä. Ne ovat oikeuskelpoisia eli yhtiöllä voi olla oikeuksia ja velvollisuuksia. Ne ovat myös oikeustoimikelpoisia eli yhtiöt ovat itsenäisiä määräämään oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Keskeisintä kuitenkin on ymmärtää, että yhtiön varallisuuspiiri on erillistä yhtiömiehen yksityisvarallisuudesta eli yhtiö ei vastaa omaisuudellaan yhtiömiesten henkilökohtaisista sitoumuksista. (Villa & Ossa 2017, 21.)

3.4.1 Elinkeinoyhtymän verotus

Elinkeinoyhtymä voi olla avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, laivanisännistöyhtiö tai muuta kuin yhteisönä pidettävä yhteenliittymä, joka toimii osakkaiden yhteiseen lukuun. (L 1535/1992, 4 §.) Tarkastelussa avoimen ja kommandiittiyhtiön eli elinkeinoyhtymän verotusta, pitää huomata, että elinkeinoyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen vaan laskentasubjekti, jonka elinkeinotoiminnan tulos verotetaan osakkaiden tulona (L 1535/1992, 16 §.). Jos elinkeinoyhtymällä on maatalouden tuloa ja muuta tuloa, niiden tulo lasketaan erikseen (Villa & Ossa 2017, 147). Elinkeinoyhtymän eri tulonlähteet käsitellään verotuksessa erillään. Eri tulonlähteiden tuloksista vähennetään kyseisen tulonlähteen aikaisempien vuosien vahvistetut tappiot, jonka jälkeen tulo jaetaan osakkaiden tulona verotettavaksi heidän tulo-osuuksiensa mukaisesti. Tappiota ei vähennetä osakkaan verotuksessa, vaan ne vähennetään tulonlähteen tuloksesta seuraavan kymmenen verovuoden aikana. (Ossa 2020a, 200.)

Elinkeinoyhtymän osakkaan yhtiöstä saamaa voitto-osuutta ei pidetä veronalaisena tulona. Syynä tähän on se, että elinkeinoyhtymän verotettava tulo jaetaan aina osakkaiden tulona verotettavaksi. Jos osakkaita verotettaisiin voitto-osuuksista, verotus olisi kahdenkertaista. Voitto-osuus tarkoittaa yhtiömiehen oikeutta yhtiön kirjanpidon mukaiseen tulokseen ja yhtiömiesten verotus perustuu tulo-osuuksien verotukseen. (Ossa 2020b, 332.)

Elinkeinotulolähteen tulon jakaminen

Elinkeinotulonlähteen tulo jaetaan pääoma- ja ansiotulo-osuuksiin. Jotta tämä voidaan laskea, pitää yhtymän nettovarallisuus kohdistaa yhtymän elinkeinotoiminnan, maatalouden ja henkilökohtaiseen tulonlähteeseen. Luonnollisen henkilön osuus elinkeinotoiminnan tuloksesta on pääomatuloa 20 % vuotuisen tuottoon osakkaan osuudelle yhtymän elinkeinotoiminnan nettovarallisuudesta. (Ossa 2020a, 203.) Nettovarallisuuden laskemisessa huomioidaan ainoastaan elinkeinotoimintaan kuuluvat varat ja velat. Henkilökohtaiseen tulonlähteeseen kuuluvaa omaisuutta ei lasketa pääomatulon perusteena olevaan nettovarallisuuteen eikä myöskään yhtymän saamia osakkailta. Nettovarallisuuteen lisätään 30 % maksetuista palkoista viimeisen 12 kuukauden ajalta. (Ossa 2020a, 204-205.)

4 Yritysmuodot ja niiden verotus Ruotsissa

Ruotsissa yhtiömuodot ovat hyvin samankaltaisia kuin Suomessa, osakeyhtiö (aktiebolag), kommandiittiyhtiö (kommanditbolag), kauppayhtiö (handelsbolag), yksityinen elinkeinonharjoittaja (enskild näringsverksamhet) sekä osuuskunta (ekonomisk förening). Seuraavissa luvuissa käydään läpi ruotsalaisen osake- ja kommandiittiyhtiön ominaispiirteitä sekä niiden verotusta sekä omistajan että yrityksen näkökulmasta.

4.1 Osakeyhtiö (aktiebolag)

Ruotsin tilastokeskuksen SCB:n mukaan osakeyhtiöitä on Ruotsissa 37 % kaikista yrityksistä. Ruotsin suosituin yritysmuoto on kuitenkin yksityinen elinkeinonharjoittaja (enskild näringsverksamhet) ja kaikista yrityksistä 42 % on yksityisiä elinkeinonharjoittajia (Företagsregistern n.d.).

Aivan kuten Suomessakin, osakeyhtiössä osakkeenomistajilla ei ole henkilökohtaista velkavastuuta yhtiön velvoitteiden maksamisesta. Osakeyhtiöt voidaan jakaa yksityisiin ja julkisiin osakeyhtiöihin. Poikkeuksena Suomeen, Ruotsissa myös yksityisen osakeyhtiön perustamiseen vaaditaan 25 000 (n. 2 500 euroa) kruunun osakepääoma ja julkisen osakeyhtiön perustamiseen 500 000 (n. 50 000 euroa) kruunua. Osakepääoma voidaan maksaa rahana tai muuna omaisuutena siinä tapauksessa, että omaisuudesta katsotaan olevan hyötyä yhtiön toiminnassa. Muun omaisuuden arvon pitää

olla auktorisoidun tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön tarkastama. Työpanosta ei katsota tällaiseksi hyödyksi eikä sitä voida käyttää. (Aktiebolagslag 2005:551, 1:3-6 §.)

Osakeyhtiön muodostaa yksi tai useampi luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Alaikäinen, konkurssissa oleva tai henkilö, jolla on edunvalvoja, ei voi perustaa osakeyhtiötä. Yhtiötä perustettaessa, perustajat laativat perustamissopimuksen, josta käy ilmi osakkeen merkintähinta ja osakkaiden henkilötiedot; koko nimi, henkilötunnus ja osoite. Perustamissopimuksessa pitää olla liitteenä yhtiöjärjestys. Yhtiö on rekisteröitävä kuuden kuukauden sisällä perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. Kun yhtiö rekisteröidään, siitä tulee oikeustoimikelpoinen juridinen henkilö. Yhtiö voidaan rekisteröidä, mikäli osakepääoma on maksettu kokonaisuudessaan ja yhtiön perustaminen on tapahtunut lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. (Aktiebolagslag 2005:551, 2:1-7 §.)

Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulee mainita yhtiön toiminimi, kotipaikka Ruotsissa ja yhtiön toiminnan luonne. Lisäksi siitä tulee selvitä osakepääoma, osakkeiden lukumäärä, hallituksen jäsenten ja mahdollisten varajäsenten lukumäärä sekä tilintarkastajien lukumäärä. Yhtiöjärjestyksessä määritellään myös yhtiön tilikausi ja yhtiökokouksen koolle kutsuminen. (Aktiebolagslag 2005:551, 3:1 §.)

Osakeyhtiössä on oltava osakerekisteri (aktiebok). Siinä tulee olla tiedot osakkeista ja osakkeenomistajista. Jos yhtiössä on usean tyyppisiä osakkeita, tästä tulee olla maininta osakerekisterissä. (Aktiebolagslag 2005:551, 5:1 §.)

Osakeyhtiöllä tulee olla hallitus, jossa on vähintään yksi jäsen. Mikäli hallituksessa on vähemmän kuin kolme jäsentä, tulee valita vähintään yksi varajäsen. Hallitus voi nimittää toimitusjohtajan, mutta yksityisessä osakeyhtiössä toimitusjohtajan nimittäminen ei ole pakollista. Julkisessa osakeyhtiössä sen sijaan tulee aina olla toimitusjohtaja. (Aktiebolagslag 2005:551, 8:1-50 §.) Osakeyhtiössä tulee myös aina olla vähintään yksi tilintarkastaja. (Aktiebolagslag 2005:551, 9:1 §.)

Poikkeuksena Suomeen, Ruotsissa on erotettu varsinaisesta osakeyhtiöstä verotussäädöksiltään yksinkertaistettu osakeyhtiömuoto ”fåmansföretag”. Tässä yhtiömuodossa enintään neljä osakkeenomistajaa omistavat enemmän kuin puolet osakkeista ja heillä on erityissäännöksiä verotuksessa erityisesti koskien osinkojen verotusta ja yhtiön myymiseen liittyvää verotusta. Säädökset koskevat

erityisesti osinkojen ja yhtiön myymiseen liittyvää verotusta. (Vad är fåmansföretag och fåmanshandelsbolag n.d.)

4.1.1 Osakeyhtiön verotus

Ruotsissa osakeyhteisön voitostaan maksama yhteisövero on vuoden 2021 alusta 20,6 %. Se on laskenut tasaisesti ja uudistus hyödyttää erityisesti pieniä ja keskisuuria osakeyhtiöitä. Myös korkovähennysoikeutta on rajoitettu vuodesta 2019 lähtien 30 prosenttiin EBITDAsta. Rajoitus koskee nettokorkokuluja, joiden määrä ylittää 5 miljoonaa kruunua. Korkovähennysrajoitusta koskevan uudistuksen tavoitteena on vähentää yritysten aggressiivista verosuunnittelua ja verovälttelyä. (Ruotsin yhteisöverokanta murroksessa 2018).

Osinkojen verotus

Yleinen pääomatuloveroprosentti Ruotsissa on 30 %. Listaamattomista yrityksistä saatua osinkoa verotetaan kuitenkin kevyemmin eli 25 % mukaan. Alla olevassa kaaviossa kuvataan ruotsalaisen osakeyhtiön osinkojen ketjuverotusta:

Pääomatulojen ketjutettava verotus		
	Kronor	Prosenttiosuus
Voitto	10000	
- yhteisövero (21,4%)	2140	
Voitto verojen jälkeen	7 860	
- Pääomaverot (30%)	2 358	
Osinko verojen jälkeen	5,502	
Verot yhteensä	4 498	44,98

Lähde: Ruotsin verovirasto ja Ekonomifaktan laskelmat

Kuvio 3. Pääomatulojen ketjutettava verotus (Ekonomifakta.se)

Ruotsissa ei ole vastaavia kiinteistöosakeyhtiömuotoja kuten suomessa. Kiinteistöosakeyhtiöt ”fastighets AB” ovat Ruotsissa osakeyhtiömuotoisia ja ne noudattavat osakeyhtiölakia ja niihin sovelletaan osakeyhtiön verotusta.

Korkovähennysoikeuden rajoittamisesta Ruotsissa

Aivan kuten Suomessakin, myös Ruotsissa korkovähennysoikeutta on rajoitettu. Ruotsissa uudet korkovähennysrajoitukset astuivat voimaan vuoden 2019 alussa. Tuloverolain mukaisesti nettokorkokulut saa vähentää kokonaan, kun ne ovat enintään 5 000 000 kruunua (noin. 500 000 euroa). Tätä sääntöä kutsutaan yksinkertaistetuksi säännöksi (förenklingregeln.) Jos kyseessä on konserni, 5 000 000 maksiminettokorkokulut koskevat koko konsernia. Toista sääntöä kutsutaan EBITDA-

säännöksi (EBITDA-regeln). EBITDA-säännön mukaan enintään 30 % nettokorkokuluista on vähennyskelpoisia. Konzernissa EBITDA-säännön mukainen nettokorkokulujen vähennysoikeus lasketaan yhtiökohtaisesti. (Bestämmelserna om begränsad avdragsrätt för negativa räntenetton gäller företag 2020.) Seuraavassa esimerkki EBITDA-säännön mukaisesti lasketusta verosta:

Tulos	0
Korkomenot	-200
30 % nettokorkomenoista	-60
Ei-vähennyskelpoiset nettokorkomenot	140
Verotettava tulo vähennyskeltottomien korkojen jälkeen	140

4.2 Kommandiittiyhtiö (kommanditbolag)

Ruotsissa kommandiittiyhtiö on kauppayhtiön (handelsbolag) eräs muunnos. Kauppayhtiötä voidaan verrata Suomen avoimeen yhtiöön. Kauppayhtiössä ja kommandiittiyhtiössä pitää olla vähintään kaksi yhtiömiestä ja yhtiömiehet voivat olla yksityishenkilöitä tai yrityksiä. Kommandiittiyhtiö on juridinen henkilö. Voidaan katsoa, että Ruotsissa kommandiittiyhtiön yhtiörakenne on verrattavissa Suomen kommandiittiyhtiön yhtiörakenteeseen. Kommandiittiyhtiössä on yhtiömiehiä (komplementär) ja äänettömiä yhtiömiehiä (kommanditdelägare). (Så fungerar handelsbolag n.d.) Kommandiittiyhtiössä vähintään yhden yhtiömiehen on oltava rajattomassa henkilökohtaisessa vastuussa yrityksen veloista, muut vastaavat ainoastaan sijoitetusta pääomasta. Kauppayhtiössä taas kaikki yhtiömiehet vastaavat yhtiön veloista henkilökohtaisesti ja yhteisvastuullisesti. Kauppayhtiöön tai kommandiittiyhtiöön ei vaadita sijoitettua pääomaa. (Så fungerar handelsbolag n.d.)

Kommandiittiyhtiötä perustettaessa yhtiömies ei saa olla asetettu konkurssiin, hänellä ei saa olla elinkeinonharjoittamiskieltoa eikä hän saa olla holhouksenalainen. (Vad är ett kommanditbolag? n.d.) Toisin kuin Suomessa, Ruotsissa kirjallista yhtiösopimusta ei vaadita laissa vaan suullinen yhtiösopimus on pätevä. Yhtiösopimukselle ei ole virallista muotoa, mutta on suositeltavaa, että siinä sovitaan esimerkiksi yhtiön voitonjaosta ja siitä, kuinka toimitaan, jos yhtiömies haluaa irtautua

yhtiöstä. Tärkeää on sopia myös työnjaosta ja työajoista, lainojen vakuuksista ja sijoitetulle pääomalle maksetusta korosta. (Så fungerar handelsbolag n.d.)

4.2.1 Kommandiittiyhtiön verotus

Sekä kauppayhtiötä että kommandiittiyhtiötä kohdellaan rippumattomana oikeushenkilönä verotuksessa. Tämä koskee etupäässä arvonlisäverotusta, ennakkoerotusta ja kiinteistöverotusta.

(Handelsbolagets beskattning n.d.) Varsinaisia yhtiömiehiä verotetaan heidän osuudestaan yhtiön tuloista. Kauppayhtiössä ja kommandiittiyhtiössä verotetaan yhtiömiehiä heidän voitto-osuudestaan. (Skatter och avgifter för handelsbolag n.d). Jos yhtiösopimuksessa ei ole muuta sovittu, jaetaan liiketoiminnan tulos tasan yhtiömiesten kesken (Inkomstskattelag 1999:1229, 2:8 §).

5 Vertailu suomalainen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja ruotsalainen osakeyhtiö

Tutkimus toteutettiin vertailututkimuksena teorialähtöisesti. Ensin kerättiin riittävästi teorialtietoa ilmiöstä ja sen pohjalta lähdettiin vertailemaan suomalaisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja ruotsalaisen kiinteistöosakeyhtiö AB:n tilinpäätöstietoja. Vertailussa käytetyt tilinpäätöstiedot ovat tilintarkastettuja kiinteistörahastoyhtiökohteiden vuoden 2020 tietoja Suomessa ja Ruotsissa.

Suomalaisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelmalta näkyy KKOY:n toiminnan ydin, vuokria peritään sen verran, että vuokrat kattavat toiminnasta ja rahoituksesta aiheutuneet kulut. Tuotot koostuvat tässä yhtiössä autotallivuokrista ja sisäisistä tuotoista (hoitovastikkeet) sekä käyttökorvauksista, joista koostuu yhtiön liikevaihto. Kuluja ovat yhtiön normaalit juoksevat kulut kuten lämmitys- ja sähkökulut. Kun tuotoista vähennetään kulut, saadaan yhtiön tulos. Keskinäinen kiinteistöyhtiö ei pyri tuottamaan voittoa, joten verotettavaa tuloa ei ole eikä tämän vuoksi taseessa näy tuloverovelkaa. Korkokulut jäävät alle 500 000 euroon, joten ne ovat kaikki verotuksessa vähennyskelpoisia eivätkä siten ole korkovähennysrajoitukset koskevia. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistaja saa itselleen yhtiöstä vuokratulot, ja ne verotetaan osakkaan henkilökohtaisena tulona. Vuokratulo verotetaan pääomatulona, josta veroprosentti 30 000 euroon saakka on 30 % ja ylittävältä osalta 34 %.

Ruotsalaisessa osakeyhtiömuotoisessa kiinteistöyhtiössä yhtiön tuotot koostuvat vuokrista ja käyttökorvauksista. Kun liikevaihdosta vähennetään kulut, saadaan yritystoiminnan liikevoitto, joka tässä tapauksessa on lähes 9 miljoonaa kruunua. Kun liikevoitosta vähennetään poistot sekä rahoituskulut, saadaan tulokseksi ennen veroja tappiota 1 328 418 kruunua. Tuloslaskelmalta voidaan nähdä, että korkokulut ovat lähes 5,8 miljoonaa kruunua ja ylittävät siten viiden miljoonan kruunun rajan. Koska Ruotsin EBITDA-säännön mukaan, ainoastaan 30 % korkokuluista on vähennyskelpoisia, tarkoittaa se, että vaikka tulos on tappiollinen, tuloveroa tulee silti maksettavaksi seuraavasti:

Tulos	-1 328 418
Vähennyskelvottomat kulut (luottotappiovaraus)	436 096
Kirjanpidon poistot, rakennukset	4 486 668
Verotuspoistot, rakennukset	-463 342
Vähennyskelvottomat korkojohdannaiskulut	358 700
Verotettava tulos ennen rahastoon sijoitusta	3 489 705
Vähennyskelvottomien korkokulujen palautus	2 605 791
Verotettava tulos rahastoon sijoituksen jälkeen	6 095 496
Tulovero 21,4 %	1 304 436

Kuvio 4. Tuloverolaskelma ruotsalainen kiinteistöyhtiö AB (muokattu)

Ruotsalainen AB Y TASE	
	Lopputase
	202000 - 202012
Rakennukset	140 496 847,23
YHT AINEELLISET HYÖDYKKEET	140 496 847,23
Muut saamiset	502 324,57
Myyntisaamiset	3 171 012,00
Muut saamiset	2 146 231,34
YHT SAAMISET	5 819 567,91
Rahat ja pankkisaamiset	6 287 241,93
YHT RAHAT JA PANKKISAAMISET	6 287 241,93
VASTAAVAA	152 603 657,07
Oma pääoma	-4 807 860,05
Edellisten tilikausien tulos	-1 164 970,63
Tilikauden tulos	3 008 348,16
YHT OMA PÄÄOMA	-2 964 482,52
Lainat rahoituslaitoksilta	-80 100 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	-62 796 651,11
Muut velat	-1 618 235,76
YHT PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	-144 514 886,87
Velat saman konsernin yrityksille	-0,27
Saadut ennakot	-335 951,00
Ostovelat	-267 291,25
Muut velat	-3 733 508,77
Siirtovelat	-787 536,39
YHT LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	-5 124 287,68
VASTATTAVAA	-152 603 657,07

Ruotsalainen AB Y Tuloslaskelma	
	Summa
	202001 - 202012
Vuokrat	10 981 546,70
Käyttökorvaukset	1 050 987,00
LIKEVAIHTO	12 032 533,70
Muut tuotot	-62 220,44
YHT MUU LIKEVAIHTO	-62 220,44
BRUTTOTULOS	11 970 313,26
Hallinnointikulut	-696 294,73
Käyttö- ja huoltokulut	-545 176,70
Lämmitys	-493 674,20
Vesi ja jätevesi	-105 486,11
Sähkö ja kaasu	-379 023,07
Vakuutus	-60 048,82
Vuokrat	-435 317,75
Kiinteistövero	-318 000,00
Vuokrauskulut	-293,05
YHT LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-3 033 314,43
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	8 936 998,83
Poistot ja arvonalentumiset	-4 486 668,30
YHT POISTOT	-4 486 668,30
Korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä	0,00
Korko- ja rahoituskulut	-2 267 368,21
Korko- ja rahoituskulut saman konsernin yrityksille	-3 511 379,82
YHT RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-5 778 748,03
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-10 265 416,33
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-1 328 417,50
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-1 328 417,50
Tilinpäätössiirrot	0,00
YHT TILINPÄÄTÖSSIIRROT	0,00
TULOS ENNEN VEROJA	-1 328 417,50
Tuloverot	-1 679 930,66
YHT TULOVEROT	-1 679 930,66
TILIKAUDEN TULOS	-1 679 930,66
VOITTO (-TAPPIO)	-3 008 348,16

Kuvio 5. Ruotsalaisen kiinteistösakeyhtiön tuloslaskelma ja tase (muokattu)

Suomalainen KKOY X TASE		Tuloslaskelma - Suomalainen KKOY X	
	<u>Lopputase</u> <u>202000 - 202012</u>		<u>Summa</u> <u>202001 - 202012</u>
Aineettomat hyödykkeet	128 830,61	Vuokrat	129 886,84
YHT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	128 830,61	Käyttökorvaukset	16 882,61
Maa- ja vesialueet	1 733 589,15	Sisäiset tuotot	185 381,44
Liittymismaksut	114 278,79	LIIKEVAIHTO	332 150,89
Rakennukset	11 767 937,41	BRUTTOTULOS	332 150,89
Ennakkomaksut	0,00	Hallinnointikulut	-31 051,62
YHT AINEELLISET HYÖDYKKEET	13 615 805,35	Käyttö- ja huoltokulut	-44 220,67
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	16 882,61	Ulkoalueiden hoito	-6 670,35
Siirtosaamiset	0,00	Siivous	-18 175,47
Myyntisaamiset	476 293,65	Lämmitys	-43 535,22
Muut saamiset	1 988,95	Vesi ja jätevesi	-4 517,79
YHT SAAMISET	495 165,21	Sählö ja kaasu	-58 040,91
Rahat ja pankkisaamiset	46 066,34	Jätehuolto	-5 785,78
YHT RAHAT JA PANKKISAAMISET	46 066,34	Vakuutus	-6 258,03
VASTAAVAA	14 285 867,51	Vuokrat	-485,76
Oma pääoma	-6 387 554,94	Kiinteistövero	-85 877,63
Edellisten tilikausien tulos	1 563,64	Korjaukset	-26 123,82
Tilikauden tulos	32,92	Muut hoitokulut	-1 440,76
YHT OMA PÄÄOMA	-6 385 958,38	YHT LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-332 183,81
Velat saman konsernin yrityksille	-7 264 588,71	LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-32,92
YHT PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	-7 264 588,71	Korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä	406 305,88
Velat saman konsernin yrityksille	-605 987,78	Korko- ja rahoituskulut	-94,29
Saadut ennakot	-30,00	Korko ja rahoituskulut saman konsernin yrityksille	-406 211,59
Ostovelat	-4 853,62	RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	0,00
Muut velat	-13 248,86	TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-32,92
Siirtovelat	-11 200,00	TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-32,92
YHT LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	-635 320,26	TULOS ENNEN VEROJA	-32,92
VASTATTAVAA	-14 285 867,35	VOITTO (-TAPPIO)	-32,92

Kuvio 6. Suomalaisen keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön tuloslaskelma ja tase (muokattu)

6 Johtopäätökset

Tutkimuksen tavoitteena oli vertailla suomalaista ja ruotsalaista osakeyhtiötä sekä kommandiittiyhtiötä yritysmuotoina keskittyen erityisesti kiinteistöosakeyhtiöön ja tutkia näiden yhtiömuotojen verotusta. Lisäksi tavoitteena oli selvittää, onko sijoittajalle verotuksellisesti edullisempaa sijoittaa kiinteistöyhtiöön Suomessa vai Ruotsissa.

Tutkimuksessa vertailtiin yritysmuodoista osakeyhtiötä ja kommandiittiyhtiötä Suomessa ja Ruotsissa ja todettiin niiden olevan hyvin samanlaisia. Osakeyhtiön perustaminen ja siihen liittyvät toimintatavat erosivat ainoastaan osakepääoman osalta. Suomessa ei osakeyhtiön perustamiseen enää vaadita osakepääomaa, mutta Ruotsissa vaaditaan 25 000 kruunun minimiosakepääoma. Ruotsissa on myös erikoisuutena varsinaisesta osakeyhtiöstä erotettu ”fåmansbolag”, jota voidaan pitää rajoitettuna yhtiömuotona, jonka omistajilla on erityissäntöjä verotuksessa.

Ruotsissa ei tunneta keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä yhtiömuotona, vaan kiinteistöyhtiöt ovat osakeyhtiömuotoisia ja niitä koskevat osakeyhtiölain säädökset ja osakeyhtiön verotus. Ruotsissa kiinteistöosakeyhtiö maksaa yhteisöveroa, joka on vuonna 2021 20,6 %. Suomessa suurin osa kiinteistöyhtiöistä on keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ja niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa vaan pyrkiä tilanteeseen, jossa tulot kattavat kulut ja näin ollen ne eivät tee voittoa eivätkä maksa yhteisöveroa.

Sekä Suomessa että Ruotsissa velkojen korkovähennysoikeutta on rajoitettu aggressiivisen verosuunnittelun ehkäisemiseksi. Suomessa kaikki verovuoden korkomenot ovat vähennyskelpoisia, kun nettokorkomenot ovat enintään 500 000 euroa (500 000 euron raja). Jos nettokorkomenot ylittävät 500 000 euroa, on niistä vähennyskeltotonta määrä, joka ylittää 25 prosenttia oikaistusta tuloksesta (25 % raja). Ruotsissa taas korkorajoituksia määrittelee kaksi eri sääntöä. Yksinkertaistetun säännön mukaisesti, nettokorkokulut saa vähentää kokonaan, kun ne ovat enintään 5 000 000 kruunua. Jos kyseessä on konserni, 5 000 0000 raja koskee koko konsernia. EBITDA-säännön mukaan enintään 30 % nettokorkokuluista on vähennyskelpoisia. Konsernissa EBITDA-säännön mukainen nettokorkokulujen vähennysoikeus lasketaan yhtiökohtaisesti.

Kommandiittiyhtiön toimintaperiaatteet ovat molemmissa maissa hyvin samanlaiset. 1.1. voimaan astuneen lain avoimesta yhtiöstä (AKYL) mukaan, kommandiittiyhtiön perustaminen Suomessa

vaatii kirjallisen perustamissopimuksen, kun taas Ruotsissa myös suullinen perustamissopimus on pätevä. Molemmissa maissa kommandiittiyhtiön yhtiömiehiä verotetaan heidän yhtiösopimuksensa määrätellyn osuuden perusteella yhtiön tuloista.

Verotuksella on olennainen osa arvioitaessa sijoituksen tuottavuutta. Sijoittajan tulot koostuvat sijoituksen juoksevasta tuotosta, kuten osingoista tai korkotuloista sekä myös sijoituksen arvonnoususta. (Korpela 2017, 11.) Tässä tutkimuksessa keskityttiin osinkojen verotukseen ja rajattiin ulos kiinteistön arvonnousu. Sijoittajan verotus toteutuu yleensä kassaperiaatteella eli tulo on sen vuoden tuloa, jolloin se on saatu, joten esimerkiksi osinkojen verotuksessa verot voidaan joutua maksamaan jo ennen kuin sijoittaja itse on saanut osinkotulot tilillensä. Luonnollisen henkilön sijoitusten verotus on yleensä pääomatulojen verotusta. (Korpela 2017, 11.) Suomessa lievästi progressiivista eli alle 30 000 euron pääomatuloista perirään veroa 30 % mukaan ja yli menevästä osasta 34 % mukaan. Ruotsissa taas pääomatulojen veroprosentti on 30, mutta voi myös vaihdella.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt Suomessa toimivat ”omakustannusperiaatteella” ja pyrkivät nollatulokseen ja siihen, että verotettavaa tuloa ei synny, kun taas Ruotsissa kiinteistöyhtiöitä verotetaan osakeyhtiölain mukaisesti. Tämän vuoksi ne eivät ole suoraan vertailukelpoisia keskenään verotuksen osalta.

7 Pohdinta

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli vertailla Suomen ja Ruotsin ja yritysmuodoista osakeyhtiötä ja kommandiittiyhtiötä ja niiden verotusta, keskittyen erityisesti kiinteistöosakeyhtiön verotukseen. Lisäksi oli tarkoitus saada selville, onko sijoittajalle verotuksellisesti edullisempaa sijoittaa kiinteistöyhtiöön Suomessa vai Ruotsissa.

Tutkimusongelmaa lähdettiin selvittämään vertaamalla teorian tiedon avulla edellä mainittuja yhtiömuotoja ja niiden ominaispiirteitä ja eroavaisuuksia Suomessa ja Ruotsissa. Tämän jälkeen vertailtiin suomalaisen ja ruotsalaisen kiinteistöyhtiön tilintarkastettuja tilinpäätöstietoja, jotta saatiin selville, kuinka verotus kiinteistöyhtiössä vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen. Tutkimuksessa päästiin sille annettuihin tavoitteisiin. Saatiin selville, että osakeyhtiö ja kommandiittiyhtiö yhtiömuotoina muistuttavat hyvin paljon toisiaan Suomessa ja Ruotsissa. Ainoastaan hyvin pieniä eroa-

vaisuuksia löytyi liittyen lähinnä osakeyhtiön ja kommandiittiyhtiön perustamiseen. Haasteena tutkimuksessa oli, että kiinteistöosakeyhtiö Ruotsissa ja Suomessa toimivat eri periaatteilla, eivätkä ne siksi olleet keskenään täysin vertailukelpoisia.

Koska korkovähennysoikeutta on rajoitettu voimakkaasti Suomessa ja Ruotsissa, voitaisiin jatko-tutkimuksena pohtia mahdollisia muita vaihtoehtoisia sijoituskohteita kiinteistösijoittamiselle. Toi-sena vaihtoehtona voisi olla selvittää miten kiinteistösijoittamista verotetaan muissa Euroopan maissa ja olisiko verotuksellisesti edullisempaa sijoittaa johonkin muuhun maahan.

Lähteet

Aktiebolagslag (2005:551). Viitattu 13.4.2021. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/aktiebolagslag-2005551_sfs-2005-551.

Alanen, S., Vuorenalusta, A. 2013. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Bestämmelserna om begränsad avdragsrätt för negativa räntenetton gäller företag 2020. Skatteverket. Viitattu 13.4.2021. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.9/372509.html>.

Elinkeinoverotus. N.d. Valtiovarainministeriön sivusto. Viitattu 14.2.2021. <https://vm.fi/verotus/elinkeinoverotus>.

Eskola, J. & Suoranta, J. 2008. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino.

Företagsregistret. N.d. SCB sivusto. Viitattu 13.3.2021. <https://www.scb.se/vara-tjanster/bestall-data-och-statistik/foretagsregistret/>.

Handelsbolagets beskattning N.d. Viitattu 14.4.2021. <https://www.ab.se/foretag-sverige/handels-och-kommanditbolag/beskattning/>.

HE 150/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Viitattu 14.4.2021. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_150+2018.aspx.

Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen. 2012. Viitattu 14.2.2021. <https://tenk.fi/fi/ohjeet-ja-aineistot/HTK-ohje-2012>.

Inkomstskattelag (1999:1229). Viitattu 14.4.2021. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/inkomstskattelag-19991229_sfs-1999-1229.

Järvenoja, M. 2019. Taloudellisen sisällön ja oikeudellisen muodon kohtaaminen ja vaikutus vero-oikeudelliseen tulkintaan: keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Viitattu 1.4.2021. <https://edilex.fi/artikkelit/19933>.

Kananen, J. 2008. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. 2008. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J, 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kapitalinkomstskatt. N.d. Viitattu 30.4.2021. <https://www.ekonomifakta.se/fakta/skatter/skatt-pa-foretagande-och-kapital/kapitalskatt/>.

Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa. Verohallinto. Päivitetty 8.3.2019. Viitattu 15.3.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48475/korkov%C3%A4hennysoikeuden-rajoittaminen-yritysverotuksessa/>.

Korpela, V. 2017. Sijoittajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

L 389/1988. Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä. Viitattu 20.2.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1988/19880389#L4P1>.

L 1535/1992. Tuloverolaki. Viitattu 20.2.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>.

L 2006/624. Osakeyhtiölaki. Viitattu 20.2.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624#V2>.

Osingot listaamattomasta yhtiöstä. Verohallinto. Päivitetty 4.1.2021. Viitattu 14.4.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osingot/osingot-listaamattomasta-yhtiosta/>.

Ossa, J. 2020. Tuloverolaki käytännössä. Helsinki: Alma Talent.

Ossa, J. 2020. Yritystoiminnan verotus. Helsinki: Helsingin seudun kauppakamari.

Puusa, A. 2008. Käsiteanalyysi tutkimusmenetelmänä. Tieteellinen artikkeli. Premissi. Viitattu 28.3.2021. <https://scholar.google.com/>.

Puusa, A., Juuti, P. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Helsinki: Gaudeamus.

Raunio, M., Romppainen, L., Ukkola, O. & Kotiranta, K. 2018. Varojen jakaminen ja verotus osakeyhtiössä. Helsinki: ST-Akatemia Oy.

Ruotsin yhteisöverokanta murroksessa. 2018 Artikkeli PwC Suomen sivustolla. Viitattu 18.4.2021. <https://uutishuone.pwc.fi/ruotsin-yhteisoverokanta-murroksessa>.

Skatter och avgifter för handelsbolag. N.d. Päivitetty 7.9.2020. Viitattu 14.4.2021. <https://www.verksamt.se/starta/skatter-och-avgifter/handelsbolag-eller-kommanditbolag>.

Suulamo, A. 2014. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Så fungerar handelsbolag. N.d. Päivitetty 22.3.2021. Viitattu 14.4.2021. <https://www.verksamt.se/starta/valj-foretagsform/handelsbolag-eller-kommanditbolag>.

Så fungerar handelsbolag. N.d. Päivitetty 3.3.2021. Viitattu 14.4.2021.
<https://www.verksam.se/starta/valj-foretagsform>

Villa, S., Ossa, J. 2017. Henkilöyhtiöt ja verotus. Helsinki: Talentum Media.

Villa, S., Ossa, J. & Saarnilehto, A. 2007. Yritysmuodot, toiminta, rahoitus ja verotus. Vantaa: WSOY Pro.

Vad är fåmansföretag och handelsbolag. Skatteverket. Viitattu 14.4.2021. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.6/331728.html>.

Vad är ett kommanditbolag? Bolagsverket. Päivitetty 27.11.2019. Viitattu 14.4.2021. <https://bolagsverket.se/ff/foretagsformer/kommanditbolag/vad-1.3241>.

Yhteisöverotus. N.d. Veronmaksajat.fi sivusto. Viitattu 14.2.2021. <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Yhteisoverotus/#edfad508>.

Yrityksen verotietopaketti 2019. 2019. Helsinki: Verotieto Oy.

Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. N.d. Artikkelin PRH:n sivustolla. Viitattu 14.2.2021.
<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>.