

# ALDER&SOUND

Alder & Sound | Eteläesplanadi 8 | FI-00130 Helsinki | [firstname.lastname@aldersound.fi](mailto:firstname.lastname@aldersound.fi) | [www.aldersound.fi](http://www.aldersound.fi)

*Tier 1 Finnish Tax Firm in 2018 & 2017 | The Finnish Transfer Pricing Firm of the Year in 2017, 2015 & 2011 | The European Tax Technology Firm of the Year in 2017*

# Verotuksen perusteet

Pääomatuloverotuksen perusteet  
Sijoittamisen verotus

Aalto-yliopisto, torstai 7.11.2019 klo 13:15-14:45

# Jako pääomatuloihin ja ansiotuloihin

Tulot jaetaan pääomatuloihin ja ansiotuloihin siten, että tuloverolaissa ("TVL") määritellään ensin pääomatulot ja kaikki muut tulot ovat ansiotuloja.

Jako pääomatuloihin ja ansiotuloihin koskee vain **luonnollisia henkilöitä ja kuolinpesiä**. Se ei koske esim. osakeyhtiöitä.

**Pääomatuloa on kaikenlainen pääoman tuotto.** Pääomatulona verotetaan siis tulo, jota varallisuus on kerryttänyt.

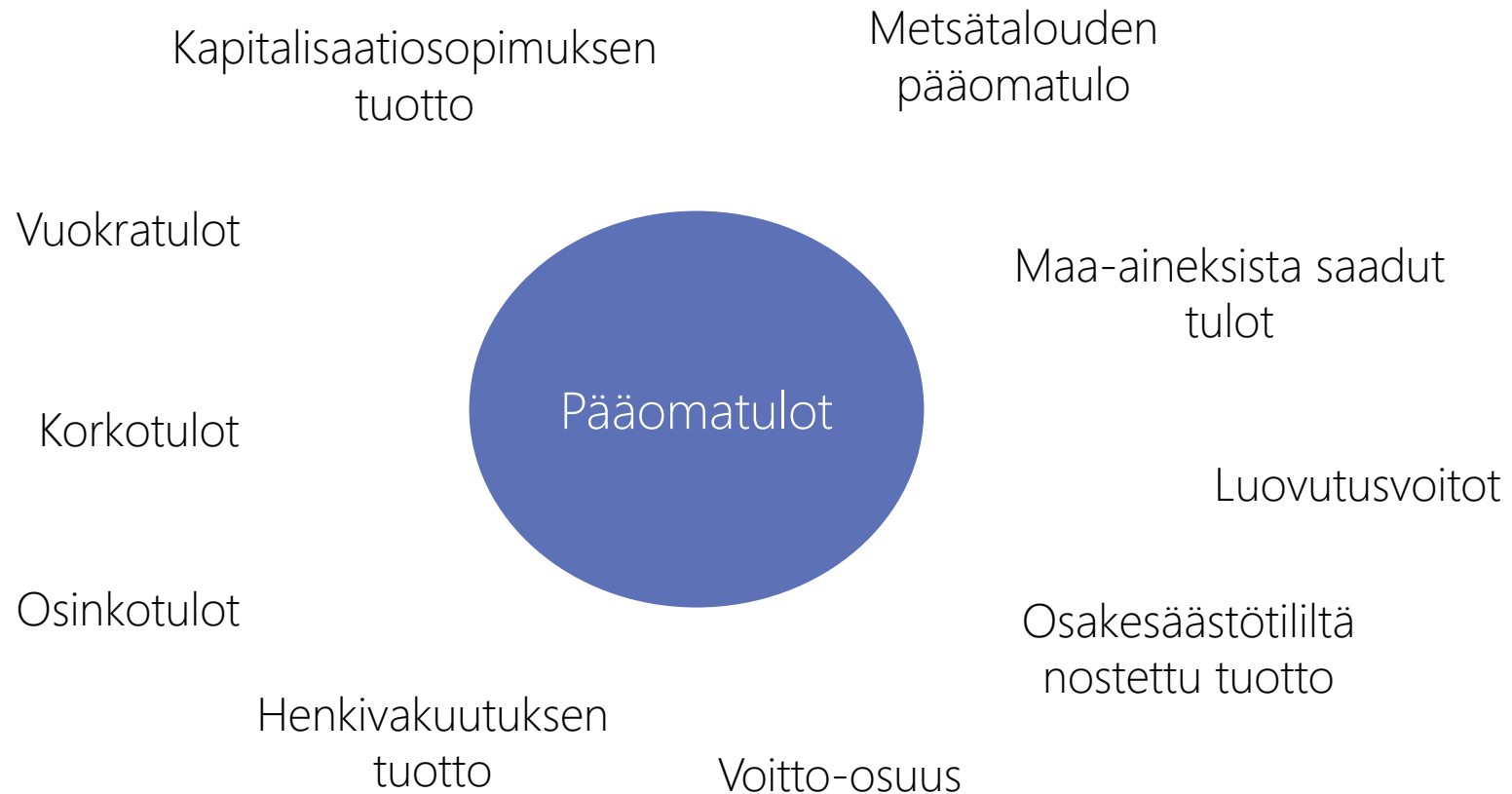
Pääomatuloista perittävä vero menee kokonaan valtiolle.

# Pääomatulot

Mitä pääomatulot ovat?

- Veronalaista pääomatuloa on omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen.
- Pääomatuloista on tuloverolaissa esimerkkiluettelo (TVL 32 §).
  - Esimerkkiluettelo on kattava, mutta ei periaatteessa tyhjentävä.
  - Esimerkkiluettelon muutokset voimaan 1.1.2020. Muutokset huomioivat mm. osakesäästötilin vaikutukset.

# Esimerkkiluettelo pääomatuloista (TVL 32 §)



# Pääomatuloista tehtävät vähennykset

Verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot

- Kulujen täytyy liittyä tulojen hankkimiseen, esimerkiksi sijoitustoimintaan.
- Verovelvollinen voi vähentää myös arvopapereiden, arvo-osuuksien ja muun näihin rinnastettavan omaisuuden hoidosta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot siltä osin, kuin ne verovuonna ylittävät 50 euron suuruisen omavastuuosuuden.
- Korkomenot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Vähennyskelpoisia korkomenoja ovat esim. vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen otetun velan korot (asuntovelka).
  - Asuntovelan korkovähennysrajoitusta on kuitenkin leikattu viime vuosina. **Vuonna 2018 35 % ja vuonna 2019 25 %** on vähennyskelpoista.
- Veronalaisen tulon hankkimiseen otetun lainan korot (tulonhankkimisvelka), esim. sijoitusasunnon hankintaan otettu lainan korot, ovat **100 % vähennyskelpoisia**.

# Pääomatulojen veroprosentti

Pääomatuloverossa on lievä progressio

- Pääomatulosta suoritetaan tuloveroa **30 prosenttia** (pääomatulon tuloveroprosentti).
- Siltä osin kuin verovelvollisen verotettavan pääomatulon määrä ylittää 30 000 euroa, pääomatulosta suoritetaan veroa **34 prosenttia** (pääomatulon korotettu tuloveroprosentti).

# Alijäämähyvitys

Jos pääomatuloista tehtävät vähennykset ovat suuremmat kuin pääomatulot, syntyy alijäämä.

- Osan alijäämästä saa vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä.
- Alijäämähyvitys on 30 % pääomatulolajin alijäämästä.
- Alijäämähyvitys yhdistää pääomatulojen ja ansiotulojen verotusta.
- Alijäämähyvitykselle on enimmäismäärät, joita ei voi ylittää.
  - Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400 euroa.
  - Enimmäismäärää korotetaan 400 euron suuruisella lapsikorotuksella, jos verovelvollisella tai puolisoilla yhdessä on ollut elätettävänä alaikäinen lapsi.
  - Jos lapsia on kaksi tai enemmän, lapsikorotus on yhteensä 800 euroa.



# Esimerkki 1

## Veron määrän laskenta



# Korkotulot

Koron verotus riippuu koron luonteesta ja maksajasta

- Luonnollisella henkilöllä voi olla:
  1. korkotulon lähdeveron alaisia korkotuloja,
  2. tuloverotuksessa veronalaisia korkotuloja, ja
  3. verovapaita korkotuloja.
- Koron käsitettä ei ole määritelty verolaeissa. TVL 33 §:ssä puhutaan kuitenkin "korosta ja muusta siihen rinnastettavasta hyvityksestä sijoitetulle pääomalle".
- Korkotulon lähdeveron alaisten korkotulojen verokanta on 30 % koron määrästä riippumatta. Koron maksaja (esim. pankki) pidättää veron lähteellä. Lakia sovelletaan vain luonnollisiin henkilöihin ja kuolinpesiin.
- Jos korkotulo ei ole korkotulon lähdeveron alainen eikä sitä ole säädetty laissa erikseen verovapaaksi, se on tuloverotuksessa veronalaista pääomatuloa. Esim. yksityinen lainananto.

# Vuokratulot (1/2)

Vuokratuloa syntyy varallisuuden luovuttamisesta toisen käyttöön

- Yleensä vuokratuloa saadaan kiinteistöstä taikka kiinteistö- tai asunto-osakkeesta, mutta pääomatulona verotetaan myös esim. auton tai veneen vuokrasta saatua tuloa.
- Käytännössä vuokratulo on yleensä asunto-osakkeesta saatua vuokratuloa.
- Itse vuokratulon verotukseen ei liity merkittäviä vero-oikeudellisia ongelmia. Pulmat ovat enemmänkin vuokratulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuvien menojen vähennysten puolella.

# Vuokratulot (2/2)

Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja

## Esimerkki asunto-osakkeen vuokratuloista vähennyskelpoisista kuluista:

- Vesimaksut,
- Hoitovastike,
- Pääomavastike, joka on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa,
- Remonttikulut: vuosikorjauskulut (vuosikuluina) ja perusparannuskulut (poistoina tai myynnin yhteydessä),
- Irtaimen omaisuuden hankinta (käyttöaika ja hinta vaikuttavat vähennystapaan: vuosikulu tai poistot),
- Kalustetun asunnon vuokraus (todelliset kulut tai kaavamainen vähennys asunnon koon mukaan),
- Vuokralle annetun asunnon lainan korot ja järjestelykulut saa vähentää, jos asunnosta on peritty käypää vuokraa.
- Vuokraustoiminnasta aiheutuneet kulut pitää vähentää sinä vuonna, jolloin ne on maksettu (huom. poistot). Lisäksi vuokratuloista voidaan vähentää vuokraustoiminnan tappio.

# Tehtävä 1 - Vuokratulot

Laske Minnalle vuokraustoiminnasta vuoden 2019 aikana muodostuva pääomatulon ja veron määrä:

- Minna omistaa asunto-osakehuoneiston Helsingissä, jota vuokrataan pitkäaikaiselle vuokralaiselle. Vuokra on €1.100 kuukaudessa.
- Osa asunnon hankinnasta on rahoitettu lainalla. Minnan kuukausittainen lainanlyhennys on €500 ja lainan korko €20.
- Minna on tehnyt asunnossa vuonna 2019 vuosikorjauksia. Asunnon seinät on maalattu, keittiökaappien ovet on uusittu ja keittiöön on hankittu uusi liesi. Kulut ovat yhteensä €1.200.
- Minna on tehnyt kaikki remonttityöt itse ja arvioi työnsä arvon olevan €350.

# Osinkotulot (1/2)

Osingon verotus on erilaista riippuen siitä, onko osinko saatu listatusta vai listaamattomasta yhtiöstä

- Julkisesti listatusta yhtiöstä saadut osinkotulot:
  - Osingosta 85 % pääomatuloa,
  - 15 % verovapaata tuloa.
- Listaamattomasta yhtiöstä saadut osinkotulot:
  - Osinko jaetaan luonnollisen henkilön pääoma- ja ansiotuloksi ns. 8 %:n ja 150.000 euron sääntöjen perusteella.

# Osinkotulot (2/2)

## Osingot listaamattomasta yhtiöstä

- Pääomatulo-osinkoa on kahdeksan prosentin vuotuinen tuotto osingonsaajan omistamien osakkeiden matemaattiselle arvolle.
- Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan yhtiön verovuotta edeltävän vuoden nettovarallisuuden perusteella siten, että yhtiön tilinpäätöshetken **nettovarallisuus (varat - velat)** jaetaan yhtiön ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä.
- Osingonsaajan verovuonna listaamattomista yhtiöistä saama **pääomatulo-osinko on 150 000 euroon asti 25 %:sti veronalaista pääomatuloa**. Raja on verovelvolliskohtainen, ei yhtiökohtainen. 150 000 euron ylittävästä pääomatulo-osingosta 85 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia verovapaata tuloa.
- Kahdeksan prosentin vuotuisen tuoton ylittävältä osalta saatu osinko on ansiotulo-osinkoa. Ansiotulo-osingosta 75 prosenttia on veronalaista ansiotuloa ja 25 prosenttia verovapaata tuloa.

# Luovutusvoittojen verotus

Luovutusvoitot ovat Suomessa laajasti veronalaista pääomatuloa

- **Luovutusvoittoa** syntyy tilanteessa, jossa luovutetun omaisuuden myyntihinta ylittää sen hankintamenon ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot.
- Luovutusvoiton realisoivia tilanteita:
  - Tavallisimmin arvopaperien tai kiinteistöjen luovutus,
  - Tyypillisin luovutustilanne on kauppa.
- Muita luovutustilanteita:
  - Vaihto, apportti, osakeyhtiön omien osakkeiden lunastaminen ja hankkiminen.
- Vastikkeettomiin luovutuksiin ei kohdistu luovutusvoiton verotusta (perintö, lahja, ositus).
- Realisoitumattomat arvonnousut eivät veronalaisia (esim. pörssiosakkeen arvonnousu).



# Luovutusvoiton laskenta

Luovutushinnasta vähennetään hankintameno ja myyntikulut

- Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta 1) hankintameno ja luovutusvoiton hankkimisesta aiheutuneet menot tai 2) hankintameno-olettama
- Käytetään aina verovelvolliselle edullisempaa.

1) **Hankintameno** (ml. perusparannusmenot, varainsiirtovero) + voitonhankkimismenot (esim. välityspalkkiot, myyntikulut)

TAI

2) **Hankintameno-olettama**

- Vähennys on aina vähintään 20 % luovutushinnasta, tai
- Jos omistusaika on vähintään 10 vuotta, vähennys on 40 % luovutushinnasta.

# Hankintameno-olettaman käyttö

## Hankintameno-olettama

- Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää, jos omaisuuden luovuttajana on luonnollinen henkilö, kotimainen kuolinpesä tai yhteisetuus ja jos luovutusvoitto verotetaan tuloverolain mukaan.
- Hankintameno-olettama lasketaan aina omaisuuden bruttoluovutushinnasta, eikä hankintameno-olettaman lisäksi siis saa vähentää muuta omaisuuden hankintamenoa tai voiton hankkimisesta olleita menoja.
- Hankintameno-olettamaa voidaan aina käyttää riippumatta siitä, miten luovutettu omaisuus on aikanaan saatu (myös vastikkeettomat saannot).
- Vastikkeellisesti saadun omaisuuden omistusaika lasketaan yleensä sitovan lopullisen kauppakirjan tekemisestä luovutussopimuksen tekemiseen.
- Luovutusvoiton määrää laskettaessa käytetään hankintameno-olettamaa, jos se on suurempi kuin todellisen hankintamenon ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä.

## Tehtävä 2 – Luovutusvoittojen verotus

Laske Maijalle arvopapereiden myynnistä vuonna 2019 muodostuva luovutusvoitto ja veron määrä:

- Maija on hankkinut vuonna 2007 osakkeita hintaan €11.811. Maija on suorittanut osakkeiden hankinnasta 1,6 % varainsiirtoveron €189.
- Nyt vuonna 2019 osakkeiden arvo on noussut ja Maija myy osakkeet hintaan €58.000.
- Maija käyttää osakkeiden myynnissä apuna välittäjää, jonka palkkio on €1.000.

# Muita huomioita luovutusvoittojen verotuksesta

Hankintameno tilanteissa, joissa luovutettavaa omaisuutta ei ole ostettu

- Perintönä tai lahjana saadun omaisuuden hankintamenoa pidetään perintö- tai lahjaverotusarvoa.
- Poikkeus: jos lahjana saatu omaisuus myydään vuoden sisällä lahjoituksesta, hankintamenoa lahjoittajan hankintameno.
- Osituksessa saadun omaisuuden hankintameno on ositussaantoa edeltävän saannon hankintameno.

# Poikkeukset luovutusvoiton veronalaisuudesta

## Oman asunnon luovutusvoitto

- Oman asunnon luovutusvoitto on tietyin edellytyksin verovapaa.
- Verovapauden edellytykset:
  - Verovelvollinen on omistanut asunnon vähintään 2 vuoden ajan,
  - Verovelvollinen on asunut asunnossa omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan,
  - Asuntoa on käytetty omana tai perheen vakituksena asuntona. Perheellä tarkoitetaan lähtökohtaisesti puolisoa ja alaikäisiä lapsia.

# Poikkeukset luovutusvoiton veronalaisuudesta (jatkuu)

## Muut verovapaat luovutukset

- Omassa tai perheen käytössä ollut tavanomaista koti-irtaimistoa voidaan myydä verovapaasti siltä osin kuin tällaisen omaisuuden luovutuksista verovuonna saadut **luovutusvoitot ovat yhteensä enintään 5.000 euroa**.
- Vähäisistä myynneistä ei tarvitse maksaa veroa, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut **luovutushinnat ovat enintään 1.000 euroa**.
- Sukupolvenvaihdostilanteissa myyntivoitto voi olla verovapaata, jos tietyt edellytykset täyttyvät.

# Vähennyskeltvottomat luovutustappiot

Luovutustappiot vähennetään ensisijaisesti luovutusvoitoista

- **Luovutustappiota** syntyy tilanteessa, jossa luovutetun omaisuuden myyntihinta alittaa sen hankintamenon ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot.
- Omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio vähennetään (ensisijaisesti) omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta **verovuonna ja viitenä seuraavana vuotena** sitä mukaa kuin voittoa kertyy.
- Vuodesta 2016 alkaen luovutustappiot on voitu vähentää (toissijaisesti) myös muista pääomatuloista. Tappion vähentäminen kohdennetaan pääomatuloon, josta on jo vähennetty tulon hankinnasta ja säilyttämisestä aiheutuneet luonnolliset vähennykset.
- Tappiot vähennetään **syntymisjärjestyksessä**.
- Luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulolajin alijäämää vahvistettaessa eikä sen perusteella saa ansiotuloista vähennettävää alijäämähyvitystä.
- Realisoitumattomat arvonnaskut eivät vähennyskelpoisia (esim. pörssiosakkeen arvonnousu).
- Luovutustappioon rinnastetaan johdannaisten tappiot ja tietyt arvopaperien menetykset (esim. konkurssi)

# Luovutustappiot

Eräät luovutustappiot ovat vähennyskelvottomia

- Luovutustappio on vähennyskelvoton, jos luovutusvoitto olisi ollut verovapaa. Esim. oman asunnon luovutustappio on vähennyskelvoton, jos luovutusvoitto olisi ollut verovapaa.
- Vastaavasti sellaisen koti-irtaimiston luovutustappio on vähennyskelvoton, jonka luovutusvoitto olisi ollut verovapaa.
- Vähäiset luovutustappiot ovat vähennyskelvottomia, jos myynnit on enintään 1.000 euroa vuodessa.



# Sijoitusrahastot

Rahasto-osuudet ovat joko tuotto- tai kasvuosuuksia

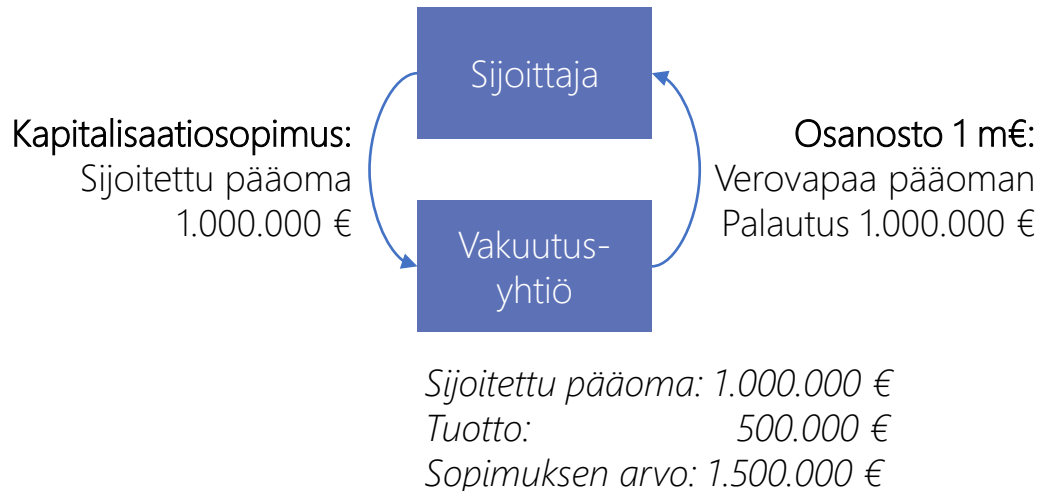
- Rahastosijoittamisessa osapuolia: Osuudenomistaja, sijoitusrahasto ja rahastoyhtiö.
- Sijoitusrahasto on itse verovapaa.
- **Tuotto-osuus** verotetaan vuosittain pääomatulona.
- **Kasvuosuus** liitetään rahaston pääomaan ja verotetaan myynnin yhteydessä pääomatulona.
- Osuuksien myyntivoitto on pääomatuloa.
- Rahasto-osuuden vaihto toisen rahaston rahasto-osuudeksi rinnastetaan osuuden myyntiin.
- Rahastosijoittamisessa verotuksen lykkäätymisetu muodostuu siitä, että sijoitusrahasto saa tuloa ilman, että sitä verotetaan ja osuudenomistajaa verotetaan vasta, kun tämä saa rahastolta voitto-osuuden tai luovuttaa osuutensa.

# Sijoitusvakuutusten verotus

Kapitalisaatiosopimusten ja vakuutussijoitusten verokohtelu muuttuu verovuodesta 2020 alkaen

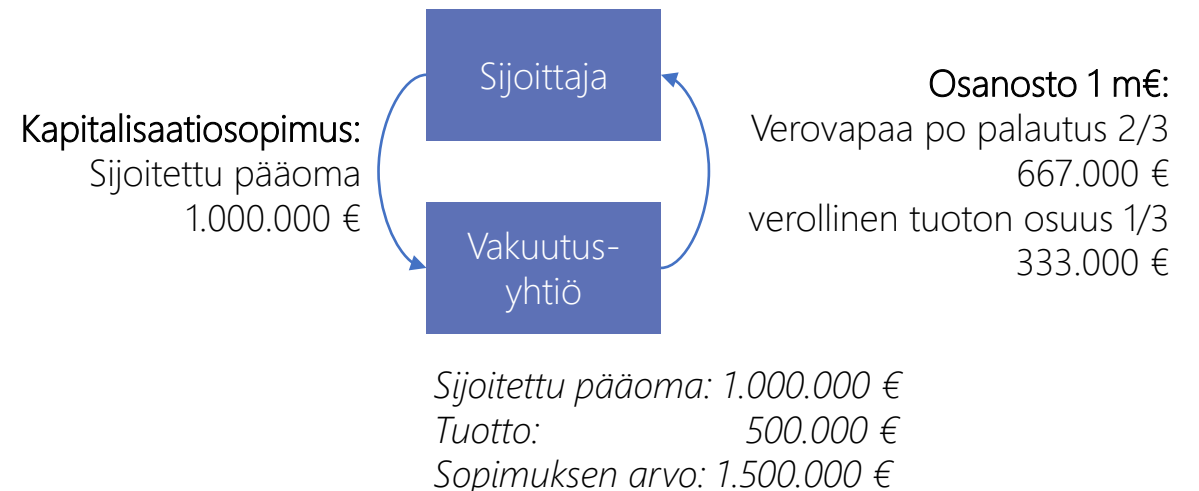
## ► Nykyisin:

- Sijoitetun pääoman voi nostaa ennen tuottoja
- Sijoitetun pääoman palautus on verovapaa
- Tuotto verotetaan, kun tuotto nostetaan
- Ei tappion vähennysoikeutta



## ► 2020 alkaen:

- Nostosta verotetaan tuoton suhteellinen osa
- Lopulliset tappiot vähennyskelpoisia
- Lähennetään verokohtelua kasvurahastoihin nähden
- Verotuksen lykkäätymisetu säilyy



# Osakesäästötili

Laki osakesäästötilistä tuli voimaan 1.6.2019 ja tähän liittyvät tuloverolain muutokset tulevat voimaan 1.1.2020

## ► Etuja:

- Tuotto verotetaan vasta, kun tililtä tehdään nostoja.
- Nostosta verotetaan tuoton suhteellinen osa, kuten kapitalisaatiosopimuksen ja sijoitusvakuutuksen osalta.
- Verotuksen lykkääntyminen koskee sekä osinkotuottoa että myyntivoittoja.
- Tuodaan piensijoittajalle käyttöön samantyyppisiä instrumenttejä, joita tällä hetkellä käytössä suursijoittajilla.
- Tuodaan suoraan sijoittamiseen samoja etuja, joita liittyy välilliseen sijoittamiseen (verotuksen lykkääntymisetu).
- Palveluntarjoajan siirto voidaan toteuttaa verottomasti.
- Kansalaisten pankkitilivarojen aktivointi on hyvä tavoite.

## ► Haasteita:

- 50.000 euron katto (tehdyt sijoitukset).
- Vain listattujen yhtiöiden osakkeiden sijoitukset mahdollista tehdä tilin kautta.
- Henkilösijoittaja ei saa 15 %:n huojennusta pörssiosinkojen verotuksessa.
- Myyntitappiot tilin sisällä vähennyskelvottomia.
- Ulkomainen lähdevero jää hyvittämättä (kuten kapitalisaatiosopimusten ja rahastosijoitustenkin osalta).
- Potentiaaliset ongelmat liittyen kansainvälisiin tilanteisiin, kuten miten kohdellaan rajoitetusti verovelvollisen tekemiä sijoituksia.



Henri Lyyski | Associate, Tax & Legal Services

+358 40 826 3409

henri.lyyski@aldersound.fi

Alder & Sound | Eteläesplanadi 8 | FI-00130 Helsinki | [firstname.lastname@aldersound.fi](mailto:firstname.lastname@aldersound.fi) | [www.aldersound.fi](http://www.aldersound.fi)

*Tier 1 Finnish Tax Firm in 2018 & 2017 | The Finnish Transfer Pricing Firm of the Year in 2017, 2015 & 2011 | The European Tax Technology Firm of the Year in 2017*