

SIJOITTAJAN VEROTUS JA VERO- SUUNNITTELU

Elina Fasoúlas – Petri Manninen – Ville Niiranen

Copyright 2019 © Alma Talent Oy ja tekijät

ISBN 978-952-14-3619-2

ISBN 978-952-14-3620-8 (sähkökirja)

ISBN 978-952-14-3621-5 (verkkokirja)

Kansi: Sirpa Puntti

Taitto: NotePad Ay, www.notepad.fi

BALTO print, Liettua 2019

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Tilaa Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu -kirja
Alma Talent Shopista: shop.almatalent.fi

Sisällys

Esipuhe	17
Lyhenneluettelo	19
1 Johdanto	21
1.1 Säästämisestä ja sijoittamisesta	21
1.2 Suomen verotuksen pääpiirteet	23
1.2.1 Ansio- ja pääomatulot	23
1.2.2 Verotuksen erilliset tulolähteet.....	24
1.2.3 Verovelvollisasemat kansainvälisissä tilanteissa.....	25
2 Verosuunnittelu	29
2.1 Merkitys sijoitustoiminnassa	29
2.2 Verosuunnittelu ja veron minimointi	30
2.3 Ajoitus ja epävarmuus	32
2.4 Lyhyt ja pitkä tähtäys	34
2.5 Aktiivinen, passiivinen ja aggressiivinen verosuunnittelu.....	35
2.6 Veronkierto.....	36
3 Talletukset, valuutat ja virtuaalivaluutat	39
3.1 Yleistä	39
3.2 Korkotulon lähdeveron alaiset korot	40
3.3 Pääomatulona verotettavat talletusten ja saatavien korot.....	42
3.3.1 Yleistä.....	42
3.3.2 Talletusten siirtämisen verokohtelu.....	44

3.4	Ulkomailta saadut korko- ja valuuttatulot.....	44
3.5	Virtuaalivaluutat	46
4	Joukkovelkakirjalainat	49
4.1	Joukkovelkakirjalainojen luonne	49
4.2	Joukkovelkakirjojen verotussäännökset	52
4.2.1	Tuoton ja myynnin verotus.....	52
4.2.2	Pienet luovutusvoitot ja -tappiot.....	56
4.2.3	Luovutuksesta aiheutunut tappio.....	56
4.2.4	Velkarahalla sijoittaminen.....	58
4.2.5	Verotusmenettely.....	59
4.3	Strukturoidut sijoitustuotteet.....	60
4.4	Nimellisarvosta poikkeavaan kurssiin merkittävät joukkovelkakirjalainat	63
4.4.1	Nollakorkoiset joukkovelkakirjalainat	63
4.4.2	Muut alikurssiin liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjat	65
4.4.3	Ylikurssiin liikkeeseenlasketut joukkovelkakirjat	66
4.5	Käänteiset vaihtovelkakirjat.....	66
4.6	Perpetuaalit eli ikuiset lainat	68
4.7	Vertais- ja joukkolainat	69
4.8	Vaihtovelkakirjalaina ja optiolaina.....	70
4.8.1	Yleistä vaihtovelkakirjalainoista ja optiolainoista.....	70
4.8.2	Vaihtovelkakirja.....	71
4.9	Optiolaina	73
4.9.1	Optiolainan rakenne.....	73
4.9.2	Luovutustapahtumat	73
4.9.3	Optio-oikeus	74
4.9.4	Optiolainan hankintameno	74
4.9.5	Hankintamenon jakaminen.....	75
4.10	Pääomalaina.....	76
4.11	Suomessa asuvan ulkomailta saamat tulot	77

5	Asunnot ja kiinteistöt	79
5.1	Asunnon tai kiinteistön hankinta	80
5.1.1	Kauppakirja.....	80
5.1.2	Kiinteistövero	81
5.1.3	Varainsiirtovero	82
5.2	Yleistä vuokratuoton verotuksesta	84
5.3	Vuokratuloista tehtävät vähennykset	85
5.3.1	Tulohankkimiskulut	85
5.3.2	Menojen vähentäminen	86
5.3.3	Vastikkeet.....	88
5.3.4	Kalustettuna vuokraus ja Airbnb-vuokraus ...	89
5.3.5	Matkakulut	90
5.4	Korkomenojen vähentäminen	91
5.5	Remontit	92
5.5.1	Vuosikorjauskulut.....	93
5.5.2	Perusparannusmenot	93
5.5.3	Remontin ajankohdan merkitys.....	95
5.6	Kiinteistön poistot	96
5.7	Vuokraaminen alihintaan.....	98
5.8	Mökkien vuokraus	98
5.9	Ammattimainen vuokraustoiminta	101
5.10	Ulkomailta saadut vuokratulot.....	102
5.11	Myynti.....	105
5.11.1	Yleistä myyntivoiton verotuksesta.....	105
5.11.2	Perinnöksi tai lahjaksi saatu omaisuus.....	108
5.11.3	Kiinteistöstä tehdyn poiston vaikutus luovutusvoittoon	111
5.11.4	Omistusaikana tehtyjen remonttien merkitys	112
5.11.5	Omistajan asuminen asunnossa	113
5.11.6	Sukupolvenvaihdosluovutukset.....	114
5.12	Asuntojen ja kiinteistöjen myynti elinkeinotoimintaa.....	115
5.12.1	Tulo- ja elinkeinoverotuksen rajanvetoa	115
5.12.2	Kirvesmiesten myynnit.....	119
5.13	Ulkomaisen omaisuuden myynti.....	119

6 Osakkeet	123
6.1 Yleistä osakkeista.....	123
6.2 Osakkeiden osto	124
6.3 Sijoitus kasvuyritykseen	126
6.4 Osinkotulot listatusta yhtiöstä	127
6.5 Osinkotulot listaamattomasta yhtiöstä	128
6.5.1 Yrityksen nettovarallisuus vaikuttaa osinkotulon verotukseen.....	128
6.5.2 Osakaskohtaiset oikaisut.....	131
6.5.3 Työpanokseen perustuva osinko	133
6.5.4 Peitelty osinko	133
6.6 REIT-yhtiöstä eli kiinteistörahastosta saatu osinkotulo.....	134
6.7 Pääomanpalautus	135
6.8 Osuuskunnasta saatu ylijäämä.....	136
6.9 Ulkomailta saadut osinkotulot	137
6.10 Osakkeiden myynnin verotus.....	141
6.10.1 Luovutusvoiton laskenta ja verovuosi.....	141
6.10.2 Hankintameno-olettama ja omistusajan laskenta	143
6.10.3 Perintönä tai lahjana saadut osakkeet.....	146
6.10.4 Osituksessa saadut osakkeet	148
6.10.5 Luovutusjärjestys ja FIFO-periaate	148
6.10.6 Vähäiset myynnit	149
6.10.7 Osakeanti	150
6.10.8 Osakkeiden jakaminen (split) ja osakkeiden yhdistäminen (reverse split)	153
6.10.9 Bonusosakkeet.....	154
6.10.10 Osinkona saadut osakkeet.....	155
6.10.11 Osakeyhtiön sulautuminen ja jakautuminen	156
6.10.12 Osakevaihto	158
6.10.13 Sukupolvenvaihdosluovutus	161
6.10.14 Kasvuyritysosakkeiden myynti.....	163
6.10.15 Edestakaiset myynnit.....	164
6.10.16 Luovutustappio	166
6.11 Ulkomaisten osakkeiden myynti	168

6.12	Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	169
6.13	Jako-osa toimintansa lopettavasta osakeyhtiöstä	170
6.14	Osakesäästötilit	171
6.14.1	Yleistä	171
6.14.2	Osakesäästötilin verotus.....	172
6.15	Ammattimainen arvopaperikauppa	174
7	Sijoitusrahastot	177
7.1	Yleistä sijoitusrahastoista.....	177
7.2	Sijoitusrahaston tuoton verotus.....	178
7.2.1	Voitto-osuus ja kulut	178
7.2.2	Ulkomaisesta sijoitusyhteisöstä saatu voitto-osuus.....	179
7.3	Sijoitusrahasto-osuuden myynti	183
7.3.1	Myyntivoiton laskenta.....	183
7.3.2	Ulkomailta saatujen sijoitusrahasto- osuuksien myyntivoitot	185
7.4	Sijoitusrahasto-osuuden vaihto.....	187
7.5	Pörssinoteeratut rahastot (ETF)	188
7.6	Kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto	190
8	Johdannaiset	193
8.1	Yleistä	193
8.2	Säännellyillä markkinoilla kaupan käynnin kohteena olevat optiot.....	196
8.2.1	Optio sijoituskohteena	196
8.2.2	Option toteuttaminen	197
8.2.3	Tiliaseaman sulkeminen	197
8.2.4	Option haltijan verotus	198
8.2.5	Option asettajan verotus.....	201
8.2.6	Option tiliaseaman sulkeminen verotuksessa.....	203
8.2.7	Luovutustappion vähentäminen	203
8.3	Säännellyillä markkinoilla kaupan käynnin kohteena olevat termiinit	204
8.3.1	Termiini sijoituskohteena	204
8.3.2	Verotussäännökset	205

8.4	Warrantit	208
8.4.1	Warrantit sijoituskohteena.....	208
8.4.2	Warranttien verotus	209
8.5	Sertifikaatit	210
8.5.1	Sertifikaatit sijoituskohteena.....	210
8.5.2	Sertifikaattien verotus	211
8.6	Muita johdannaissopimuksia	212
8.6.1	Yleistä.....	212
8.6.2	Optiosopimukset, jotka eivät ole kaupan käynnin kohteena säännellyillä markkinoilla	213
8.6.3	Muilla kuin säännellyillä markkinoilla kaupan käynnin kohteena olevat termiinit..	215
8.6.4	Hinnanero- eli CFD-johdannaiset.....	215
8.6.5	Tulohankkimisvelkoihin liittyvät johdannaiset	218
8.7	Suomessa asuvan ulkomaisista johdannaisista saamat tulot	219
9	Vakuutukset ja pitkäaikaissäätämissopimukset	221
9.1	Sijoitusvakuutukset	221
9.2	Säästöhenkivakuutuksen verotus	223
9.2.1	Säästämisaajan verotus	223
9.2.2	Säästösumman nostaminen.....	226
9.2.3	Säästösumma muulle kuin sijoittajalle	228
9.2.4	Säästösumman nostaminen ennaikaisesti	230
9.2.5	Säästösumman osittaiset nostot	231
9.2.6	Kuolemantapauskorvauksen verotus	232
9.3	Kapitalisaatiosopimuksen verotus.....	234
9.3.1	Säästämisaajan verotus	235
9.3.2	Säästön nostaminen.....	236
9.3.3	Säästön osittaiset nostot.....	237
9.3.4	Kapitalisaatiosopimuksen siirto toiselle.....	238
9.3.5	Kapitalisaatiosopimuksen arvo perintöverotuksessa.....	239

9.4	Yksilöllisen eläkevakuutuksen verotus	239
9.4.1	Eläkevakuutusmaksujen verovähennyskelpoisuus.....	241
9.4.2	Vähennys ensisijaisesti pääomatuloista.....	245
9.4.3	Erityisen alijäämähyvityksen siirtyminen puolisolle.....	247
9.4.4	Eläkesäästön ja sen siirtämisen verotus.....	247
9.4.5	Nostoedellytykset vanhoista eläkevakuutuksista	249
9.4.6	Eläketulon verokohtelu.....	250
9.4.7	Eläkesäästön nostaminen ennenaikaisesti	251
9.4.8	Eläkevakuutukseen liitetyn kuolemantapauskorvauksen verotus.....	254
9.5	Kertamaksullisen eläkevakuutuksen verotus	255
9.6	Sijoitusvakuutusta varten otettu laina ja panttaus.....	258
9.7	Ulkomailta otetut sijoitusvakuutukset.....	260
9.8	Pitkäaikaissäästämissopimukset	261
9.8.1	Sidottu pitkäaikaissäästäminen	262
9.8.2	Rahasuoritusten vähentäminen verotuksessa.....	263
	Verovähennysoikeuden edellytykset	264
	Vähentäminen ensisijaisesti pääomatuloista	266
	Erityisen alijäämähyvityksen siirtyminen puolisolle.....	268
9.8.3	Verokohtelu säästöaikana.....	269
9.8.4	Suoritus pitkäaikaissäästämissopimuksesta ..	270
9.8.5	Säästövarojen nostaminen ennenaikaisesti ..	270
9.8.6	Säästövaroihin oikeutetun kuolema	272
9.8.7	Ulkomaiset säästämissopimukset ja sijoituskohteet	274
10	Metsä.....	277
10.1	Metsästä sijoituksena.....	277
10.2	Metsätilan hankinta	278
10.3	Metsätalouden arvonlisäverovelvollisuus	278

10.4	Metsätalouden tulot.....	280
	• Pystykauppa.....	280
	• Hankintakauppa.....	280
	• Vakuutuskorvaukset.....	280
	• Tuet ja suojelukorvaukset.....	281
	• Puutavaran oma käyttö.....	281
	• Metsätalouden tulon verotus.....	282
10.5	Metsätalouden tulosta tehtävät vähennykset.....	283
10.5.1	Metsänhoitokulut.....	283
10.5.2	Metsävähennys.....	285
10.5.3	Metsälahjavähennys.....	287
10.5.4	Menovaraus ja tuhovaraus.....	289
10.6	Metsätalouden veroilmoitus.....	290
10.7	Yhteismetsän erityispiirteet.....	291
10.8	Sukupolvenvaihdos.....	294
10.8.1	Suunnittelun aloittaminen ajoissa.....	294
10.8.2	Sukupolvenvaihdos omistajan elinaikana....	295
10.8.3	Sukupolvenvaihdos omistajan kuoleman jälkeen.....	297
10.9	Metsätilan myynti.....	298
11	Ammattimainen sijoitustoiminta.....	301
11.1	Sijoittaminen lainarahalla.....	301
11.1.1	Lainan merkitys sijoituksen tuotossa.....	301
11.1.2	Lainan korkojen vähentäminen verotuksessa.....	303
11.2	Osakelainausta ja shorttaus.....	305
11.3	Sijoitustoiminta elinkeinotoimintana.....	308
11.4	Sijoitustoiminnan yhtiöittäminen.....	312
11.4.1	Varojen siirto yhtiölle.....	312
11.4.2	Tuottojen verotus osakeyhtiössä.....	314
11.4.3	Osakeyhtiön varojen jakaminen osakkaalle.....	316
11.4.4	Osakeyhtiön purkaminen.....	323
11.4.5	Perilliset osakkaiksi sijoitusyhtiöön.....	325
11.4.5	Osakeyhtiön perustaminen ulkomaille.....	329

12 Lahjoitukset ja perinnöt	333
12.1 Yleistä lahjoista ja perinnoistä	333
12.2 Perintö- ja lahjaveron määrä ja niiden laskeminen....	334
12.2.1 Veroasteikot.....	334
12.2.2 Veroluokat.....	336
12.3 Kansainvälinen ulottuvuus.....	337
12.4 Miten omaisuus arvostetaan?	339
12.5 Verovapaat lahjat.....	341
12.6 Perintö- ja lahjaverotuksen kolmen vuoden sääntö ...	342
12.7 Puolisoiden väliset lahjat	344
12.8 Alaikäinen lahjansaajana	345
12.9 Koti-irtaimisto, kasvatus tai koulutus sekä elatus.....	345
12.10 Ennakkoperintö	346
12.11 Lahjakirja.....	347
12.12 Hallinta- ja käyttöoikeuden pidätys ja lahjoittaminen	348
12.12.1 Yleistä hallintaoikeudesta.....	348
12.12.2 Hallinta- ja käyttöoikeuden ja vastaavien velvoitteiden arvo	350
12.12.3 Puolison hallinta- ja käyttöoikeus	354
12.13 Omaisuuden siirto useassa erässä.....	355
12.14 Vakuutuksen perusteella maksettavat kuolemantapauskorvaukset	356
12.15 Pitkäaikaissäätämismäärien perusteella maksettavat korvaukset	358
12.16 Perinnöstä luopuminen ja sukupolven yli hyppäys ...	359
12.17 Alihintainen ja lahjanluonteinen kauppa.....	361
12.18 Lasten tukeminen verotehokkaasti	362
12.19 Perintö- ja lahjaomaisuuden myynti.....	365
12.20 Maatilat ja muu yritysvarallisuus	367
12.21 Ennakkoratkaisu	367
12.22 Lainajärjestelyt.....	368
12.23 Lahjaveroilmoitus	369
12.24 Perunkirjoitus ja perukirja.....	369
12.25 Verojen maksu	370
12.26 Veronkierto.....	371

13 Verotusmenettely	373
13.1 Verotuksen aikataulu.....	374
13.1.1 Yksityishenkilön tuloveroaikataulu	374
13.1.2 Osakeyhtiön tuloveroaikataulu	375
13.1.3 Lahja- ja perintöveroaikataulu	376
13.2 Veroviranomaiset	377
13.2.1 Verohallinto.....	377
13.2.2 Muutoksenhakuelimet.....	378
13.2.3 Veronsaajien oikeudenvalvontayksikkö	378
13.3 Veron periminen jo tulon syntyessä (ennakkoperintä)	379
13.3.1 Miksi veroa peritään ennakoon?.....	379
13.3.2 Sijoittajan ennakonpidätys ja ennakonkanto	380
13.3.3 Pankin pidättämä korkotulon lähdevero	380
13.3.4 Ennakonpidätys muista tuloista.....	381
13.3.5 Vakuutusyhtiön ennakonpidätys vakuutuskorvauksista.....	381
Ennakonpidätys vapaaehtoisista eläkkeistä..	381
Henkivakuutuksen tuotto.....	382
Metsävahingon vakuutuskorvaus	382
13.4 Ilmoittamisvelvollisuus	382
13.4.1 Yleistä.....	382
13.4.2 Talletuksiin liittyvästä ilmoitusvelvollisuudesta.....	383
13.4.3 Suoraan arvopapereihin sijoittamisen ilmoitusvelvollisuudesta.....	383
13.4.4 Vakuutuksiin ja pitkäaikaissäättämissopimuksiin liittyvät ilmoitukset	384
13.4.5 Rahasto-osuuksiin liittyvästä ilmoitusvelvollisuudesta.....	385
13.4.6 Lahjansaaajan ilmoitusvelvollisuus	386
13.4.7 Pesän ilmoittajan ilmoitusvelvollisuus.....	386
13.5 Verohallinnon kannanotto etukäteen	387
13.5.1 Ennakkoratkaisu keskusverolautakunnalta..	387
13.5.2 Ennakkoratkaisu Verohallinnolta.....	387

13.6	Verotuksen toimittaminen ja veron maksuunpano ...	388
13.6.1	Verovelvollisen näkökulma	388
13.6.2	Verohallinnon näkökulma	389
13.7	Verohallinto oikaisee toimitettua verotusta.....	390
13.7.1	Oikaisu verovelvollisen vahingoksi.....	391
13.7.2	Oikaisu verovelvollisen hyväksi.....	392
13.7.3	Seurannaismuutos	392
13.8	Muutoksenhaku.....	392
Hakemisto		395

Esipuhe

Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu -kirja on rakennettu sijoitustuotteittain, jolloin kirjasta voi halutessaan lukea vain tiettyyn sijoitustuotteeseen liittyvät verokysymykset. Sijoitustuotteiden verotus on käyty läpi samassa järjestyksessä lukemisen helpottamiseksi alkaen sijoituksen hankinnasta ja päättyen sijoituksen myynnin verotukseen. Näin rakennettuna kirja sopii erinomaisesti verotuksen oppikirjaksi sijoitustuotteiden parissa työskenteleville.

Kirja on helppolukuinen ja sisältää havainnollistavia esimerkkejä. Teksti on kirjoitettu ajatellen piensijoittajien sekä sijoittamisen parissa työskentelevien erilaisia tietotarpeita. Kirjassa on kursivilla kirjoitettua syventävää tekstiä asiantuntijalle. Asiantuntijatekstissä on usein käsitelty aihetta oikeuskäytännön valossa tai kerrottu tarkempaa taustatietoa. Kirjan marginaalissa olevan lakiviittauksen perusteella voi helposti tutkia asiaan liittyvän lainkohdan sisällön.

Sijoitustuotteiden lisäksi kirjassa on käsitelty verosuunnittelua, ammattimaista sijoitustoimintaa, milloin sijoitustoiminta voi muuttua elinkeinotoiminnaksi ja missä vaiheessa sijoitustoimintaa varten voi olla järkevää perustaa osakeyhtiö. Sijoitusomaisuuden siirtämiseen läheisille on varattu oma lukunsa, jossa on avattu lahja- ja perintöverokysymyksiä.

Tulkinnanvaraiset verokysymykset on tuotu tekstissä selvästi esille. Tulkinnanvaraisissa tilanteissa Verohallinnolta voi hakea ennakoratkaisua. Sijoittajalle tärkeissä ja tulkinnanvaraisissa kysymyksissä on suositeltavaa käyttää veroasiantuntijaa asian veroriskin ymmärtämiseksi.

Kirjoittajat ovat aikaisemmin julkaisseet Sijoittajan verotus-nimisen kirjan uudistetun painoksen vuonna 2014. Viidessä vuo-

dessa verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa on tapahtunut paljon muutoksia. Teos vastaa kirjoittajien käsitystä tämänhetkisestä verolainsäädännöstä ja sen tulkinnasta. Kirjassa on huomioitu lakimuutokset, vireillä olevat lakimuutokset, julkaistu oikeuskäytäntö heinäkuun 2019 loppuun asti sekä lisätty markkinoiden uudet sijoitustuotteet.

Kirjan ovat kirjoittaneet Elina Fasoúlas, Petri Manninen sekä Ville Niiranen. Lukujen päävastuut jakautuvat seuraavasti: Elina luvut 1.2, 5–7 ja 11, Petri luvut 2–4, 8 ja 12 sekä Ville luvut 1.1, 9, 10 ja 13. Luvut on muokattu valmiiksi yhdessä ja kukin kirjoittaja on omilla kommentaillaan parantanut toinen toistensa lukuja. Kirjassa esitetyt näkemykset ovat kirjoittajien omia, eivätkä ne välttämättä edusta kirjoittajien työnantajien kantaa verotukseen liittyvissä kysymyksistä.

Helsingissä 26. elokuuta 2019

Elina Fasoúlas, Petri Manninen ja Ville Niiranen