

13.8.2026

Asia: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta**Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/24055/2023**

Tausta:

Ehdotus perustuu Euroopan unionin tuomioistuimen Sögarð Fastigheter -tuomioon (C-787/18). Tuomion mukaan arvonlisäveron vähennyksen oikaisu ei saa rasittaa muuta kuin alkuperäisen vähennyksen tehnyttä arvonlisäverovelvollista. Suomen nykyiset arvonlisäverolain (1501/1993) säännökset kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusoikeudesta ja -velvollisuudesta ovat tämän vastaisia, sillä arvonlisäverolaissa on mahdollista siirtää veron tarkastusoikeus ja -velvollisuus kiinteistön ostajalle.

Keskeiset ehdotetut muutokset:

Kiinteistöinvestointeihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä tarkistettaisiin jäljellä olevan tarkistuskauden ajalta jatkossa aina, kun kiinteistö luovutetaan. Jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kiinteistön katsottaisiin kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä.

Nykyisestä poiketen eräät kiinteistön myynnit voitaisiin tiettyjen edellytysten täyttyessä valita jatkossa arvonlisäverollisiksi. Jos kiinteistön myynti valittaisiin verolliseksi, kiinteistön katsottaisiin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Verolliseksi valittuun kiinteistön myyntiin sovellettaisiin pääsääntöisesti ostajan käännettyä verovelvollisuutta. Vapaaehtoisen verollisen kiinteistön myynnin soveltamisala poikkeaisi yleisestä kiinteistön käsitteestä arvonlisäverotuksesta, johon ei esitetä muutoksia.

Vapaaehtoisen myynnin verollisuuden valinta olisi jatkossa mahdollinen myös sellaisen arvopaperin myynnille, joka antaa oikeuden hallita määrättyä huonestoa, kiinteistöä tai kiinteistön osaa. Näihin kohdistuvia kiinteistöinvestointeja pidetään nyt arvonlisäverotuksessa kiinteistöinvestointina.

Kiinteistöinvestointina pidettäisiin jatkossa myös verolliseksi haetun kiinteistön hankintaa, mikä tarkoittaisi, että se käynnistäisi uuden kymmenen (10) vuoden tarkistuskauden.

Verotuottovaikutukset arvioidaan lähes neutraaleiksi (staattisesti noin +2 milj. euroa/vuosi, vaihteluväli -5...+21 milj. euroa). Hallinnollinen taakka kasvaisi etenkin rekisteröitymisten ja tarkistuskausien ketjuuntumisen vuoksi, kohdistuen erityisesti kiinteistösijoitus-, rakennus- ja toimitilayhtiöihin.

Laki tulisi voimaan 1.1.2028, ja sitä sovellettaisiin myös kiinteistöihin, joiden tarkistuskausi on lain voimaan tullessa kesken.

Lausunto:



13.8.2026

Teknologiateollisuus ry kiittää lausuntomahdollisuudesta. Teknologiateollisuus ry edustaa yrityksiä, jotka vastaavat puolesta Suomen viennistä, tutkimus- ja kehitysinvestoinneista ja työllistävät suoraan ja välillisesti neljäsosan suomalaisista.

Suhtaudumme esitettyihin muutoksiin myönteisesti.

Ehdotettu muutos vastaa elinkeinoelämän ehdotuksia tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden kehittämisestä. Nykyistä järjestelmää on muutettava, eikä säädösten muuttamatta jättäminen ei ole mahdollista. Euroopan komissio seuraa aktiivisesti, että jäsenmaat korjaavat direktiivien vastaiset säädökset.

Teknologiateollisuuden näkemyksen mukaan lähtökohtana tulee olla arvonlisäverojärjestelmän toimivuus. Tulee välttää ratkaisuja, jotka heikentäisivät kiinteistömarkkinoiden toimintaa. Lausunnolla oleva ehdotus on hyvä kokonaisuus, ja ehdotettu vapaaehtoinen verovelvollisuus sekä käännetty verovelvollisuus ovat kannatettavia ratkaisuja.

Teknologiateollisuus ry suhtautuu ehdotuksiin myönteisesti. Yhdymme Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausuntoon, sekä esitämme alla asiat, joita toivomme selkeytettävän jatkovalmistelussa.

1. Tarkistuskauden ketjuuntuminen

Nykyiset säännökset, joiden mukaan kiinteistöinvestoinnin arvonlisävähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus *voivat siirtyä* luovuttajalta luovutuksensaajalle, kumottaisiin. Jatkossa kiinteistöinvestointiin sisältyvää veroa tarkistettaisiin jäljellä olevalta tarkistuskaudelta aina, kun kiinteistö verollisena luovutetaan. Tämä siis aloittaisi aina uuden, kymmenen (10) vuoden tarkistusjakson aloittamisen.

Teknologiateollisuus ehdottaa selvitettävän, olisiko mahdollista ottaa edes joihinkin tilanteisiin kymmentä (10) vuotta lyhyempi tarkistusjakso käyttöön.

Ehdotettu sääntely johtaisi käsityksemme mukaan lähes äärettömään tarkastusjaksoon – vaikkei myytyyn kiinteistöön edes kohdistuisi perusparantamista. Näkisimme selvittämisen arvoisena, että näissä tilanteissa tarkastuskuisi voisi olla lyhyempi.

2. Kiinteistön myynnin uusi vapaaehtoinen myynnin verollisuus

Veron kertaantumisen välttämiseksi tietyt kiinteistömyynnit voitaisiin valita vapaaehtoisesti arvonlisäverollisiksi (uusi 30 a §). Tätä elinkeinoelämästä on ehdotettukin.

Edellytyksinä olisivat, että:

- kiinteistö on **käyttöön otettu** rakennus tai sen osa **maapohjineen**,
- myyjä on elinkeinonharjoittaja, kunta, hyvinvointialue tai valtio, ja
- ostaja on arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröity elinkeinonharjoittaja tai julkisyhteisö.



13.8.2026

Verolliseksi valitun kiinteistön katsottaisiin olevan loppukauden vähennykseen oikeuttavassa käytössä, jolloin kertatarkistusta ei tehtäisi (tai se tehtäisiin myyjän eduksi). Valinta tehtäisiin myyntikohtaisesti ja valinta edellyttäisi erillistä hakeutumista alv-rekisteriin.

Uudet tai käyttöönnottomat kiinteistöt eivät kuuluisi uuden vapaaehtoisen hakeutumismahdollisuuden piiriin. Sama koskisi mahdollisesti laajoja perusparannushankkeita, jotka rinnastuvat uusiin rakennuksiin. Tämä voi olla merkityksellinen kysymys esimerkiksi konsernien sisäisissä kiinteistösiirroissa.

Teknologiateollisuus ehdottaa myös lisättäväksi tarkempaa sääntelyä, kuinka myyntikohtainen vapaaehtoinen verovelvollisuus toteutettaisiin (esimerkiksi mahdollisen rekisteröintivelvoitteen tapa ja tarkkuus, tuleeko rekisteristä poistua myynnin toteuduttua, valitun verovelvollisuuden merkitys kaupan peruuntuesssa, ja millainen on ostajan selonottoverovelvollisuus?).

Teknologiateollisuus ehdottaa, että jatkovalmistelussa pohdittaisiin vielä mahdollisuutta ulottaa nyt ehdotettava vapaaehtoinen verovelvollisuus myös käyttöönnottomiin kiinteistöihin, sekä vuokrasopimuksiin.

Arvonlisäverodirektiivin 137 artikla käsityksemme mukaan mahdollistaisi vapaaehtoisen verovelvollisuuden sallimisen jäsenvaltioille vähintään käyttöönnottomien kiinteistöjen osalta.

Teknologiateollisuus ehdottaa vielä arvioitavaksi, voisiko vapaaehtoisen verollisen myynnin piirissä oleva kiinteistön määritelmä olla täsmälleen sama, kuin kiinteistön yleinen määritelmä arvonlisäverotuksessa (määritelmä AVL 28 §, jossa viittaus yhteisestä arvonlisäverojärjestelmästä annetun direktiivin 2006/112/EY täytäntöönpanotoimenpiteistä annetun neuvoston täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 282/2011 13 b artiklaan). Tällä vähennettäisiin riskiä virhetulkinnoista, ja otettaisiin huomioon se, että maapohja ei aina kuulu samaan myyntiin sillä sijaitsevan rakennuksen tai huoneiston kanssa.

Muut huomiot:

Selvyyden vuoksi esityksessä olisi hyvä tuoda esiin se, että mahdollinen vapaaehtoinen verovelvollisuus kiinteistön myynnistä ei vaikuta samasta myynnistä määräytyvän varainsiirtoveron määrään.

Vapaaehtoisen verovelvollisuuden soveltamisala poikkeaisi arvonlisäverotuksen yleisestä kiinteistön määritelmästä. Mikäli tätä ei voida muuttaa, kuten edellä esitämme, tämä seikka luo joukon lisätilanteita, joihin lakiluonnos ei ota kantaa. Näitä ovat esimerkiksi tilanteet, joissa rakennus ja maapohja ostetaan eri myyjiltä, ja vapaaehtoisen verovelvollisuuden edellytykset täyttyvät kummankin myyjän kohdalla. Lakiluonnokseen tulisi tällöin tarkemmin selventää, millä tavoin verollisuus olisi mahdollista

Lisäksi samalla kiinteistötunnuksella voi esimerkiksi olla useita eri rakennuksia, joista vain osa myydään. Tuleeko myyjän rekisteröityessään tai ilmoittautuessaan verovelvolliseksi yksilöidä, kuinka monen rakennuksen myyntiin verovelvollisuus valitaan? Jääkö valittu verollisuus ulottumaan samalla kiinteistöllä oleviin myöhempiin rakennusten myynteihin?



13.8.2026

Annetaanko mahdollisille kaupan yhteydessä toimitettaville kiinteistötoimituksille (tai niiden toimittamatta jättämiselle, ja hallinnanjakosopimukselle) jokin merkitys.¹

¹ Näitä tilanteita on esimerkiksi kuntien omistamissa sote-kiinteistöissä.