

**Verohallinto**  
**Juha Perttola**

Viite: Lausuntopyyntö 10.5.2024

## **Lausunto Verohallinnon ohjeluonnoksesta Rakentamispalvelun myynti ja oman käytön arvonlisäverotus**

Suomen Veroasiantuntijat (SVA) kiittää mahdollisuudesta lausua Verohallinnon ohjeluonnoksesta ja esittää lausuntonaan seuraavan:

Ohjeluonnokseen on lisätty kiitettävä määrä uusia esimerkkejä ja täsmennyksiä sekä selkeytetty ohjeen rakennetta. SVA pitää näitä muutoksia hyvinä.

### *Veron perusteen enimmäismäärä perustajarakentamisessa*

Ohjeluonnoksen kohtaa 8.2.4 koskee perustajarakentamisessa käytettävää veron perusteen enimmäismäärää. Päivityksen mukaan ohjeessa ohjeistetaan nyt yksityiskohtaisemmin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen KHO 2017:144 soveltamisesta. Ohjeen kohtaan on lisätty sanallisia täsmennyksiä, mutta ohje ei sisällä lainkaan Verohallinnon kannanottoina esimerkkejä laskelmista ja/tai perusteista käyvän arvon määrittämiseksi.

Ohjeessa todetaan seuraavasti:

*Käyvällä markkina-arvolla tarkoitetaan sitä täyttä määrää, jonka ostaja siinä vaihdannan vaiheessa, jossa tavara tai palvelu myydään, joutuisi kyseisen tavaran tai palvelun saadaksen samana ajankohtana maksamaan vapaan kilpailun vallitessa riippumattomalle myyjälleen jäsenvaltion alueella, jossa myynti tai yhteisöohjelmointi on veronalainen (AVL 73 e §:n 1 momentti). [Seuraava virke uutta tekstiä] Jos edellä tarkoitettua vertailukelpoista myyntiä ei voida määrittää, käypänä markkina-arvona pidetään sitä täyttä määrää, jolla tavaran tai palvelun myyjä tavanomaisesti myy vastaavia tavaroita tai palveluja.*

Perustajarakentaminen on yleistä asuntorakentamisessa, joissa perustajarakentaja solmii urakkasopimuksen omistamansa ja määräysvallassaan oleva asunto-osakeyhtiön kanssa, ja myy asuntojen hallintaa oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille ostajille.

Rakentamispalvelulle ei ole useinkaan löydettävissä ns. listahintaa, jonka perusteella voitaisiin määrittellä sitä täyttä määrää, jolla perustajarakentaja tavanomaisesti myy rakentamispalvelua. Lisäksi on epäselvää, mitä ajankohtaa tulisi pitää ajankohtana, jolloin myyjä myy vastaavia tavaroita tai palveluja. Rakennuspalvelujen hinnat vaihtelevat lukuisista syistä. Erityisesti maailman taloudellisilla suhdanteilla on vaikutus rakentamisen kustannusten kasvuun tai jopa

laskuun, mikä aiheuttaa epävarmuutta siitä, mitä voidaan pitää arvona, jolla myyjä tavanomaisesti myy rakentamispalvelua. Ohjeluonnoksessa todetaan lisäksi seuraavaa:

*Urakkahinnan on vastattava käypää arvoa. Urakkahintaa ei voida pitää käypänä hintana esimerkiksi siinä tilanteessa, jos perustajarakentaja saa katteensa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden myyntihinnoissa.*

Katteen muodostuessa osana osakkeiden myyntihintaa ei voi automaattisesti merkitä rakentamiskannan alihintaisuutta ja siten sitä, että urakkahinta ei vastaisi käypää arvoa. Näin ollen ehdotamme, että kyseinen viimeinen virke poistetaan.

Helsingissä 31. päivänä toukokuuta 2024

Suomen Veroasiantuntijat ry

Virpi Pasanen

Hallituksen puheenjohtaja

Sari Takalo

Hallituksen jäsen