

Vuokra-asunto Suomessa; järkevää vai järjetöntä verotuksellisista näkökohdista

Monella Saksan suomalaisella on huoneisto, omakotitalo tai mökki Suomessa. Joissakin tapauksissa tämä kiinteä omaisuus on saantu perintönä tai lahjana. Ymmärrettävää, että silloin "kultaiset" muistot esim. perinnönjättäjästä, omasta lapsuudesta tai nuoruudesta liittyvät näihin omaisuuksiin. Näissä tapauksissa omaisuuden hankkimiselle ja sen edelleen pitämiselle on olemassa muita kuin taloudellisia syitä. Tämän kirjoitelman tarkoituksena ei ole tarkasella tällaista kiinteää omaisuutta.

Tässä artikkelissa tarkastellaan Suomessa sijaitsevan vuokra-asunnon verotuksellista kohtaloa silloin, kun asunnon omistajana on luonnollinen henkilö, joka on Saksan Liittotasavallassa yleisesti verovelvollinen.

Vuokra-asunnon verotus Suomessa

Suomen tuloverolain mukaan on tuloista, jotka saadaan Suomessa sijaitsevasta vuokra-asunnosta, maksettava tuloveroa Suomeen. Suomen valtion oikeuteen periä verosaatavia tällaisista tuloista ei vaikuta se, millainen verostatus asunnon omistajalla on Suomessa.

Suomen tuloverolain mukaan on vuokra-asunnosta saatu tulo ns. pääomatuloa, josta voidaan vähentää tulonhankkimiskuluina esim. yhtiövastike ja asuntolainan korot. Vuokratulon ja tulonhankkimiskulujen erotuksesta - ns. verotettavasta vuokratulosta - Suomen valtio perii 28% tuloveroa vuodesta 2005 lähtien.

Suomalaisen vuokratulon verotus Saksassa

Saksalaisen tuloverolain mukaan (Einkommensteuergesetz) Saksassa jatkuvasti oleskelevat tai asuvat luonnolliset henkilöt ovat yleisesti verovelvollisia Saksassa. Tämä johtaa siihen, että Saksassa verollista tuloa on ns. maailmantulo eli myös esim. Suomesta saatu vuokratulo.

Edellä mainitun mukaan on molemmilla valtioilla oikeus verottaa Suomesta saatua vuokratuloa; Suomen verotusoikeus perustuu asunnon sijaintiin, kun taas Saksan verotusoikeus perustuu asunnonomistajan yleiseen verovelvollisuuteen Saksassa.

Suomella ja Saksalla on keskinäinen sopimus kahdenkertaisen verotuksen välttämiseksi tuloverotuksessa. Vuokratulojen kohdalla tämä sopimus säättää kaksinkertaisen verotuksen poistamisen hyvitysmenetelmällä. Tämä tarkoittaa teoriassa sitä, että Saksan valtio hyvittää Suomessa jo maksetut verot verovelvollisen kokonaisverotusta laadittaessa.

Käytännössä näin ei kuitenkaan tapahdu, vaan Saksassa yleisesti verovelvollinen suomalaisen vuokra-asunnon omistaja maksaa melkein poikkeuksetta jälkiveroa suomalaisista vuokratuloistaan. Kaksinkertainen verotus ei – ainakaan kokonaan - poistu.

Tämä verotuksellinen “epäreiluus” johtuu saksalaisen tuloverolain § 34c 1. momentin, 2. lauseesta (§ 34c Abs. 1 Satz 2 EStG), jossa määrätään, että ulkomaisia veroja hyvitetään vain siinä suhteessa, missä ulkomainen tulo on verovelvollisen kokonaistuloihin. Jos esimerkiksi Suomesta saadut vuokratulot muodostavat vain noin 10% Saksassa yleisesti verovelvollisen henkilön kokonaistuloista, hyvitetään karkeasti sanottuna myös vain 10% Suomessa jo maksetuista veroista. Loput 90% Suomessa maksetuista veroista eivät vaikuta Saksan veroihin.

Onko Saksan tuloverolaki eurooppaoikeuden mukainen?

Vaikka Euroopan unionin valtiot yhdenmukaistavatkin monia säädöksiään - myös verosäädöksiä, joista valtiolliset arvonlisäverolait ovat loistava esimerkki – kuuluu tulovero jokaisen valtion itse määrittämään alueeseen.

Yhdentynessä Euroopassa tuntuu silti oudolta, että omaisuuden sijainti vaikuttaa näin merkittävästi sen verotukselliseen kohtaloon.

Entistä oudommalta tuntuu, että suomalaisessa tuloverolaissa ei vastaavaa säännöstä ole.

Johtopäätös

Verotuksellisesti tarkasteltaessa ei Suomessa olevaa vuokra-asuntoa voida pitää onnistuneena sijoituksena ainakaan silloin, kun asunnon omistaja on yleisesti verovelvollinen Saksan Liittotasavallassa.