

Lausunto:
**Valtionvarainministeriön luonnosehdotukset
kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain-
muuttamiseen liittyvistä asetuksista**

Suomen Kiinteistöliitto ry
Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
KTI Kiinteistötalouden instituutti ry



SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO

ASRA

RAKLI



05.10.2006

5.10.2006

Valtiovarainministeriö
PL 28
00023 VALTIONEUVOSTO

KIINTEISTÖRAHASTOLAIN JA SIOJITUSRAHASTOLAIN MUUTTAMISEEN LIITTYVÄT ASETUKSET

Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry sekä KTI Kiinteistötalouden instituutti ry kiittävät mahdollisuudesta antaa lausunto kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain muuttamiseen liittyvistä asetuksista.

Toimialan tavoite on ilmaistu jo työryhmän väliraporttiin antamassamme lausunnossa tammikuussa 2005 ja toukokuussa 2006 antamassamme lausunnossa kiinteistörahastotyöryhmän ehdotukseen kiinteistörahastoja koskevan lainsäädännön muuttamiseksi. Toimialan tavoitteena on edelleen kehittää ja saada käyttöön Suomessa toimivat kiinteistörahastomarkkinat. Kiinteistörahastojen tulisi voida olla osakeyhtiömuodossa toimivia, verotuksellisesti neutraaleja (verotettu kuten suora kiinteistösijoittaminen) ja markkinapaikoille listattavissa. Kiinteistö- ja rakennusalan järjestöt esittävät, että verokysymysten ratkaisemiseksi ja osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston veroneutraaliteetin mahdollistamiseksi perustetaan laajapohjainen asiantuntijaryhmä selvittämään verolainsäädännön uudistamista tältä osin.

Nyt eduskunnan käsittelyssä olevassa lainsäädännössä ei ole niitä elementtejä, joita toimiva kiinteistörahastolaki edellyttää. Lausunnolla oleviin asetuksiin tehtäviä muutoksia pidämme yleisesti hyväksyttävänä ja oikeansuuntaisina, koska niillä pyritään parantamaan kiinteistörahastomarkkinoiden toimivuutta, läpinäkyvyyttä ja markkinoiden luotettavuutta eli juuri niitä ominaisuuksia, joita kiinteistötoimialan tavoittelema kiinteistörahastomallikin toisi markkinoille. Lausumme mielellämme näkemyksemme asetuksiin liittyvistä yksityiskohdista, kun lainsäädäntö mahdollistaa sellaisen instrumentin, joka vastaa alan ja kansainvälisen kehityksen vaatimuksiin.

Olemme sitä mieltä, että kiinteistörahastolainsäädännön kehittämistyötä on jatkettava, jotta Suomeen saadaan aikaiseksi kansainvälisestikin hyväksytty kiinteistörahastomalli eli niin kutsuttu REIT –malli. Käsittelyssä olevassa lainsäädännössä on keskeisin verokysymys suoran ja välillisen kiinteistösijoittamisen suhteen ratkaisematta

5.10.2006

eivätkä lakiehdotuksen luotonottorajoitukset ole kilpailukykyisiä esimerkiksi kommandiittiyhtiömuotoiseen kiinteistöpääomarahastoon verrattuna.

Suomen tulisi markkinoidensa kilpailukyvyyn turvaamiseksi seurata kansainvälistä kehitystä. Toimivat markkinat vahvistaisivat Suomen asemaa Pohjois-Euroopan ja Itämeren alueen kiinteistömarkkinoiden keskuspaikkana. Tämä mahdollistaisi uusien pääomien sijoittamisen Suomeen ja tukisi merkittävästi alan palvelutoiminnan kehittymistä Suomessa ja sen lähialueilla.

Olemme edelleen valmiita ja halukkaita tarvittaessa osoittamaan resursseja ja toimimaan lainsäätäjän kanssa yhteistyössä sen edistämiseksi, että myös Suomeen saataisiin aidosti toimiva kiinteistörahastolainsäädäntö. Allekirjoittaneet järjestöt ovat myös kiinnostuneita osallistumaan mahdollisen veroasiantuntijaryhmän työskentelyyn.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry

Aija Tasa
toiminnanjohtaja

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jani Saarinen
toimitusjohtaja

KTI Kiinteistötalouden instituutti ry

Hanna Kaleva
toiminnanjohtaja

5.10.2006

Lausunnonantajien esittely

1. SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO ry

Suomen Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio.

Kiinteistöliitossa ovat jäseninä Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:n lisäksi 25 alueellisista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä sekä Suomen Vuokranantajat ry, jonka jäseninä ovat pääasiallisesti yksityiset pienvuokranantajat.

Kiinteistöliittoon kuuluu eri jäsenjärjestöjen kautta asunto-osakeyhtiöitä, toimitilaomistajia ja suuria kiinteistöjen omistajia, sijoittajia, vuokranantajia ja asuinvuokralojen yleishyödyllisiä ja kunnallisia omistajia. Liitto edustaa kaikkiaan noin 20 000 kiinteistöä, joissa asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä ja työskentelee yli miljoona ihmistä.

2. ASUNTOKIINTEISTÖ- JA RAKENNUTTAJALIITTO ASRA ry

ASRA on kunnallisten ja yleishyödyllisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajien sekä rakennuttajien etujärjestö. Lisäksi ASRAn jäseniä ovat yksittäiset asunto-osakeyhtiöt ja vuokralat. Jäsenet omistavat yli 310 000 asuntoa ja valtion tukemista asunnoista n. 70 prosenttia. ASRAn jäsenten asunnot ovat sekä valtion tuella rakennettuja että vapaarahoitteisia. ASRAn jäsenten lukumäärä on noin 380.

3. SUOMEN TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI ry

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI edustaa merkittävimpiä kiinteistösijoittajia ja kiinteistönomistajia Suomessa. Jäseninä ovat mm. kaikki suurimmat eläkeyhtiöt, vakuutusyhtiöt, kiinteistösijoitusyhtiöt sekä palvelulinkeidon, teollisuuden ja kaupan yritykset. Myös tärkeimmät Suomen julkiseen palveluinfrastruktuuriin kuuluvien kiinteistöjen ja väylien omistajat (mm. isoimmat kunnat, Tiehallinto, Ratahallinto jne) ovat RAKLI:n jäseniä.

Järjestön tavoitteena on tehostaa jäsentensä kiinteistöpääoman ja rakennetun ympäristön tuottavuutta sekä tilojen ja infran palvelukykyä käyttäjilleen.

4. KTI KIINTEISTÖTALouden INSTITUUTTI RY

KTI ry on vuonna 1993 perustettu riippumaton, yleishyödyllinen kiinteistöalaa palveleva tutkimuslaitos, jonka perustajajäseniä olivat Turun kauppakorkeakoulu, Suomen Kiinteistöliitto sekä Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. KTI:n tehtävänä on kehittää kiinteistömarkkinoiden läpinäkyvyyttä sekä tuottaa kiinteistöliiketoiminnan johtamista tehostavia informaatiopalveluja. KTI ylläpitää laajoja tietokantoja kiinteistömarkkinoiden taloudellisista muuttujista; mm. toimitilojen ja asuntojen vuokrista, ylläpitokustannuksista, kiinteistösijoitusten tuotoista sekä asiakastyytyvyydestä. Näiden tietokantojen pohjalta KTI tuottaa palveluja asiakkailleen sekä julkaisee markkinainformaatiota. KTI toteuttaa vuosittain useita kiinteistöalaa sekä kiinteistöliiketoimintaa kehittäviä tutkimus- ja kehityshankkeita eri aihepiireistä.