

Lausunto
29.1.2008

Valtiovarainministeriö
Rahoitusmarkkinaosasto
PL 28
00023 VALTIONEUVOSTO

Viite: Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö VM134:00/2007 20.12.2007, Ehdotus vuokra-asuntoihin sijoittavasta osakeyhtiömuotoisesta kiinteistörahastosta

LAUSUNTO VUOKRA-ASUNTOIHIN SIJOITTAVASTA OSAKEYHTIÖMUOTOISESTA KIINTEISTÖRAHASTOSTA

Valtiovarainministeriö on pyytänyt 20.12.2007 lausuntoamme ehdotuksesta vuokra-asuntomarkkinoille sijoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston verovapaudesta. Ehdotuksen mukaan verovapaus koskisi asuntojen tuotannon kannustamiseksi vain lainmuutoksen voimaantulon jälkeen rakennettavia vuokra-asuntoja, jos yhtiö sitoutuu omistamaan 20 vuoden ajan kyseiset vuokra-asunnot. Lisäksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotantoa kannustettaisiin luomalla uusi vuokra-asuntojen tuotantomalli, johon omistajan sitoutuessa 20 vuoden vuokra-asuntokäyttöön liittyisi valtion täytetäkaus sekä ara-hintainen tontti kohteen sijoittuessa valtion tai kunnan luovuttamalle tontille. Näissä tontinluovutuksissa kilpailu tapahtuisi asuntovuokrien edullisuudella.

Ehdotuksessa todetaan lisäksi, että vuokra-asuntomarkkinoille sijoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston tulisi olla pörssilistattu ja yhtiön olisi jaettava lähes koko voitto vuosittain. Lisäksi valtiovarainministeriön tarkoitus on tehdä ennakkonotifiointi vuokra-asuntomarkkinoille sijoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston verovapaudesta valtioneuvoston Euroopan komission kilpailupääosastolle ja hakea signaali, onko lainmuutos mahdollinen.

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa erityisesti siitä, millä edellytyksillä ehdotusta vuokra-asuntoihin sijoittavasta osakeyhtiömuotoisesta kiinteistörahastosta voidaan pitää kaupallisesti toimivana.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää seuraavassa lausuntonsa.

RAKLI toimii kiinteistöjen- ja infrastruktuurin omistajien ja rakennuttajien toimialajärjestönä. Liiton jäsenistö omistaa tai hallinnoi noin 25 mrd. euron arvoista asuntokantaa (n. 12 milj. m²) ja noin 54 mrd. euron arvosta toimi- ja liiketiloja (n. 24 milj. m²). Lisäksi liiton jäsenten hallinnassa on 25-30 mrd. euron arvosta muuta infrastruktuuria.

1 Tiivistelmä

Työryhmän ehdotuksessa asuntopoliittiseksi ohjelmaksi on esitetty, että osakeyhtiömuotoisia kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistamista selvitetään mahdollisimman pikaisesti vuonna 2008 ja uudistus pyritään myös saattamaan voimaan nopeasti.

RAKLI pitää asuntopoliittisen työryhmän ehdotusta kiinteistörahastolainsäädännön verosäännösten uudistamiseksi ehdottoman tarpeellisena ja tervetulleena. Valtioneuvoston tulee jatkaa kiinteistörahastolainsäädännön uudistamista eduskunnan edellyttämällä tavalla mahdollisimman nopeasti.

Eduskunta päätti täysistunnossaan 31. tammikuuta 2007 seuraavasti: *"Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen verotukseen liittyvien ongelmien poistamiseksi siten, että näiden rahastojen kilpailukykyiset toimintaedellytykset voidaan turvata."* (Talousvaliokunnan mietintö, TaVM 31/2006 vp — HE 102/2006 vp).

Kiinteistörahastolain uudistamisen tavoitteena tulee olla pitkäjänteinen kiinteistösijoitusmarkkinoiden edellytysten parantaminen ja toimiva REIT-lainsäädäntö (Real Estate Investment Trust). REIT-markkinoilla toimivien osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen tulee voida sijoittaa koko kiinteistökantaan, asunto-, toimi- ja liiketiloihin sekä erikoiskiinteistöihin, ja koko muuhun rakennettuun infrastruktuuriin.

Valtiovarainministeriön näkemystä kiinteistörahastojen verovapauden ulottamisesta vain rakennettaviin vuokra-asuntoihin RAKLI pitää kestävämmänä. Samanaikaiset vaatimukset rahastojen listaamisesta pörssiin ja asuntokohteiden sitomisesta 20 vuoden vuokra-asuntokäyttöön estävät käytännössä kaupallisesti toimivien rahastojen syntymisen.

Vaikka tehdyn ehdotuksen tavoitteena ovat asuntopoliittiset toimenpiteet ja vuokra-asuntotuotannon ja –tarjonnan lisääminen, kiinteistörahastoja koskevaa selvitystyötä ei tule rajata koskemaan vain asuntosijoittamista tai asuntojen uudistuotantoa. Tämän tyyppistä rajoittamista ei tue myöskään eduskunnan lausuma.

Valtioneuvoston tulee jatkaa kiinteistörahastolainsäädännön uudistamista välittömästi siten, että uudistus koskee kaikkia kiinteistötyyppejä ja muuta infrastruktuuria. RAKLIn käsityksen mukaan vuokra-asuntoihin sijoittavaa osakeyhtiömuotoista kiinteistörahastoa ei voida lausuntopyyntöissä esitetyin edellytyksin pitää kaupallisesti toimivana.

2 Ehdotus vuokra-asuntoihin sijoittavasta kiinteistörahastosta

2.1 Kiinteistörahastosijoittamisen tarpeeton säätely

Valtiovarainministeriö on asettanut lausuntopyyntössään kiinteistörahastoille useita toimiville markkinoille vieraita rajoituksia. Ehdotuksessa lainsäädännön

valmisteluun on sekoitettu valmiiksi monimutkaisen asumisen- ja asuntotuotannon tukijärjestelmien ja sosiaalisen asuntotuotannon elementtejä.

Esitetyt rajoitukset estävät näkemyksemme mukaan kaupallisesti toimivien asuntorahastojen syntymisen. Tarpeeton säätely lisää tuottovaatimuksia ja hidastaisi tätä kautta tehokkaasti kaupallisesti toimivien markkinoiden syntymistä. Säätelyn vaikutukset heijastuisivat väistämättä vuokratasoa nostavina kasvavina tuotto-odotuksina, joka puolestaan nostaisi vuokratasoa.

Kehittyviä kiinteistömarkkinoita ei tule säätää keinotekoisin rajoituksin. Rajoitukset heikentävät markkinoiden toimintaedellytyksiä ja hidastavat niiden kansainvälistymistä.

2.2 Kiinteistörahastolainsäädäntö ulotettava koko kiinteistökantaan

RAKLI ei pidä kestäväenä ratkaisuna osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahastojen verovapauden ulottamista ainoastaan asuntotuotantoon. Vastaava kiinteistörahastosijoittaminen tulisi mahdollistaa asuntoihin, toimi- ja liiketiloihin ja muihin erityiskiinteistöihin sekä muuhun infrastruktuuriin, liikenneväyliin ja terminaalihin sekä energia, tele ja vesijohtoverkkoihin.

Valtaosa Suomen kunnista omistaa edelleen omat toimi- ja liiketilansa sekä muut julkiset tilat. Käynnistynyt kuntarakenteen muutos tulee väistämättä johtamaan myös kuntien omistuksessa olevien toimi- ja liikekiinteistöjen kaupallistamiseen, liikelaitostamisiin, yhtiöittämiin ja myyntiin. Toimiva REIT-lainsäädäntö tukisi tehokkaasti pääomien sijoittamista paitsi asuntotuotantoon, myös kuntien nykyään omistamaan

Valmisteilla olevassa liikennepoliittisessa selonteossa linjattaneen liikenneinfrastruktuurin uusia rahoitusmuotoja, joihin REIT-lainsäädäntö tarjoisi luontevan vaihtoehdon. Liikenneinfrastruktuurista tulee väistämättä mukaan kiinteistösijoitusmarkkinaaan, kun elinkaarirakentaminen yleistyy ja liikenteessä otetaan käyttöön infrastruktuurin käytöstä perittäviä käyttömaksuja.

Pelkkään asuntokantaan sijoittavista kiinteistörahastoista on kokemuksia Isosta–Britanniasta, joissa 1990-luvulla toteutettu Housing Trust –lainsäädäntö ei koskaan toiminut. Vuonna 2007 voimaan tullut UK-REIT -lainsäädäntö sallii nyt sijoittamisen kaikkiin kiinteistötyyppeihin.

Jos kiinteistörahastojen verovapaus halutaan poliittisista syistä rajata vain asuntotuotantoon, se tulisi ulottaa koko olemassa olevaan asuntokantaan. Toiminta tulisi ulottaa koko kiinteistökannan rakentamiseen mukaan lukien niiden käyttötarkoituksen muuttamiseen ja peruskorjaamiseen asunnoiksi.

Muunkin kuin uudistuotannon salliminen lisää kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia rakentaa asuntoja muuhun käyttötarkoitukseen rakennettuihin kiinteistöihin. Samalla se tarjoaisi laajempia mahdollisuuksia kiinteistöjen korjaus- ja lisärakentamiseen, perusparantamiseen ja muuhun kiinteistökehitykseen, kuten kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttamiseen.

Kiinteistörahastolainsäädännön uudistaminen tulisi nähdä yhtenä vaihtoehtona valtioneuvoston korjausrakentamisen periaatepäätöstä valmisteltaessa.

2.3 Kiinteistösijoittamisen rajoittaminen vuokra-asuntojen uudistuotantoon

Valtiovarainministeriön ehdotus osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen verovapauden rajoittamisesta pelkästään uudistuotantoon, on käytännössä mahdoton. Vaikka ehdotuksella halutaan tukea vuokra-asuntotuotantoa ja -tarjontaa, RAKLI ei näe perusteita verovapauden rajoittamiseksi vain uudistuotantoon.

Toimiakseen kustannustehokkaasti, julkisesti noteerattujen asuntoihin sijoittavan kiinteistörahaston tulisi olla riittävän suuri, arviolta vähintään noin miljardi euroa. Riittävän koon saavuttaminen ainoastaan uudistuotantoon rajoitetun rahaston kautta veisi vuosien ajan, eikä se siis toimisi.

2.4 Kiinteistörahastojen listautumisvelvoite

Toimivan REIT-lainsäädännön tulee mahdollistaa osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen listautuminen pörssiin. Listautumista ei kuitenkaan pidä asettaa rahastojen perustamisen edellytykseksi.

Ehdotettu listautumispakko ei RAKLI:n käsityksen mukaan voi toimia liian kapeaksi rajatuilla markkinoilla. Suomessa tulisi tästä syystä sallia myös listaamaton vaihtoehto osakeyhtiömuotoisille kiinteistörahastoille.

2.5 Vuokra-asuntojen omistusvelvoite

RAKLI pitää valtiovarainministeriön ehdotusta vuokra-asuntojen 20 vuoden omistuksesta kohtuuttomana ja tarpeettomana kiinteistö- ja sijoitusmarkkinoiden säätelynä.

Toimiakseen tehokkaasti osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston on voitava jatkuvasti kehittää sijoitussalkkuaan, ostamalla, myymällä sekä kehittämällä kiinteistöjä ja maa-alueita. Lisäksi rahastojen on voitava rakennuttaa tarpeellista infrastruktuuria alueiden tai yksittäisten kiinteistöjen toimivuuden mahdollistamiseksi.

Kiinteistörahastomarkkinan toimivuus edellyttää rahastojen aktiivista hallintaa, jonka tulisi mahdollista myös riittävä omaisuuden myynti tietyissä tilanteissa, markkinoiden muuttuessa tai esimerkiksi strategisen irtautumisen yhteydessä. Rahasto voi joutua myymään omaisuuttaan myös siinä tapauksessa, jos osa sijoittajista haluaa irtautua rahastosta.

Rahastojen omistusvelvoitteen rajoittaminen tietyksi ajaksi heikentää oleellisesti mallin kaupallista soveltamista. Jos kiinteistörahastojen omistukselle halutaan asettaa ajallisia tai määrällisiä tavoitteita, ne tulisi voida asettaa riittävän väljinä soveltaen esimerkiksi kansainvälisesti toimivaksi todettuja malleja (ns.

REIT-kriteerejä), joissa rahaston kehittämis- ja myyntitoimintaa rajoitetaan suhteessa sen liikevaihtoon tai taseeseen.

2.6 Tontinluovutusehtojen määrittely

RAKLI pitää vieraana näkemystä, jonka mukaan osakeyhtiömuotoiselta kiinteistörahastolta edellytettäisiin tontinhankinnassa osallistumista tontinluovutuskilpailuihin, joissa ratkaisu perustuu tulevien vuokrien edullisuuteen.

Tontinluovutukselle voidaan asettaa ehtoja, jos tontti myönnetään käypää hintaa halvemmalla ARA-hinnalla, tai kun valtio muulla tavoin esimerkiksi korkotukilainoin tukee kohteen toteutusta. Tällaista säätelyä ei kuitenkaan tule soveltaa kaupallisesti toimivilla kiinteistömarkkinoihin eikä etenkään osakeyhtiömuotoisiin markkinaehtoisesti toimiviin kiinteistörahastoihin.

Kiinteistörahastolainsäädännön uudistamisessa on tavoiteltava mallia, jossa ei rajoiteta tontinluovutusta osakeyhtiömuotoiselle kiinteistörahastolle. Kunnilla on lain suoma mahdollisuus säädellä tonttien käyttötarkoitusta joko kaavoittamalla ja tontinluovutuksen yhteydessä asetettavin ehdoin.

2.7. Notifioinnin hakeminen

Valtionvarainministeriön on tarkoitus tehdä ennakkonotifiointi vuokra-asuntomarkkinoille sijoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston verovapaudesta Euroopan komission kilpailupääosastolle ja hakea signaalia, onko tällainen lainmuutos mahdollinen.

RAKLIn käsityksen mukaan valtiovarainministeriön tulkinta REIT-markkinoiden verovapaudesta on lähtökohtaisesti väärä. Tällaiset markkinat ovat tarkasti säädeltyjä ja niillä toimivien rahastojen liiketoiminta on rajoitettu pääasiassa kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraamiseen. Rahastojen voitonjaon velvoite perustuu lakiin, kun taas muut osakeyhtiöt voivat toimia ilman vastaavia rajoituksia. REIT-yhtiön toiminta voidaan RAKLIN käsityksen mukaan rinnastaa yhteissijoitustoimintaan verrattavaan sijoitusrahastotoimintaan.

Nyt valitun lähestymistavan ongelmana on se, että Suomi on esittämässä komissiolle muiden EU-valtioiden mallia huomattavasti suppeampaa mallia, jolloin jää kokonaan selvittämättä se, voisiko Suomi valtioneuvoston estämättä ottaa käyttöön muiden EU-valtioiden tapaan myös muihin kuin vuokra-asuntoihin sijoittavan REIT-mallin.

Käsityksemme mukaan Kiinteistörahastotyöryhmän valtioneuvoston analyysiä ei voida pitää tyhjentyvänä, vaan kyseessä on yksi mahdollinen tulkinta asiasta. Lisäksi on otettava huomioon, että analyysi perustuu vuoden 2004 tilanteeseen, minkä jälkeen useat EU-valtiot ovat ilman komission väliintuloa mahdollistaneet REIT-rakenteita, joita ei ole rajoitettu esimerkiksi vuokra-asuntotoimintaan.

3 Toimiva REIT-lainsäädäntö turvaisi kansallisen kilpailukyvyn

Kiinteistö- ja rakennusala haluaa parantaa kiinteistösijoittamisen toimintaedellytyksiä luomalla Suomeen toimivan kiinteistörahastolainsäädännön (Real Estate Investment Trust). Osakeyhtiömuotoisia kiinteistörahastoja verotetaan nyt kahteen kertaan muihin kiinteistösijoittamisen muotoihin verrattuna.

Kiinteistörahasto- ja verolainsäädäntöä tulee korjata vapauttamalla osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahastosijoittaminen yhtiön maksamasta verosta. REIT-markkinoilla toimivien kiinteistörahastojen tulee voida sijoittaa veroneutraalisti koko kiinteistökantaan, asunto-, toimi- ja liiketiloihin sekä erikoiskiinteistöihin, ja koko muuhun rakennettuun infrastruktuuriin.

Samalla lainsäädännön tulee mahdollistaa osakeyhtiömuotoisten rahastojen lisätaaminen ja avaaminen piensijoittajille.

Valtioneuvosto on tuonut esiin pelkonsa, jonka mukaan nykyiset kiinteistösijoitusyhtiöt siirtyisivät verovapaiksi osakeyhtiömuotoisiksi kiinteistörahastoiksi, minkä pelätään johtavan verotulojen vähenemiseen. Käytännössä nykyinen toimintaympäristö on kuitenkin johtamassa siihen, että Suomi menettää paitsi kiinteistösijoittamisen verotuloja, myös alan osaamista.

Nykyisten kiinteistösijoitusten pääomaverotuloksi arvioidaan noin 670 milj. euroa, josta arviolta 160-170 milj. euroa jää saamatta ulkomaisten kiinteistösijoittajien välttäessä suomalaisen verotuksen. Kun kiinteistömarkkinoiden arvioidaan kasvavan 75 mrd. euroon (kansainvälinen arvio markkinapotentiaalista; 45 % bkt:stä), Suomen arvioidaan menettävän vuositasolla 400-800 milj. euron verotulot.

Suomalaisilla yksityisillä sijoittajilla on lisäksi yli 66 mrd. euron sijoitukset verovapaissa kotimaisissa sijoitusrahastoissa. Lisäksi monet suomalaiset institutionaaliset sijoittajat ovat sijoittaneet noin 1 mrd. euroa ulkomaisiin kiinteistörahastoihin. Osa tästä varallisuudesta toimivien REIT-markkinoiden kautta kanavoitavissa suomalaisiin kiinteistö- ja infrastruktuurirahastoihin, joilla voitaisiin rahoittaa paitsi asuntorakentamista, myös julkisten kiinteistöjen ja infrastruktuurin rakentamista ja kunnossapitoa.

Jos Suomeen ei saada toimivaa REIT-lainsäädäntöä, menetämme kasvavien verotulojen lisäksi myös alaan liittyvää kiinteistöjohtamisen ja -palveluiden sekä sijoitus- ja rahoitustoiminnan osaamista.

Samalla Suomi on menettämässä mahdollisuutensa kasvaa merkittävämmäksi Itämeren alueen toimijaksi. Toimiva lainsäädäntö houkuttelisi Suomeen aiempaa enemmän ulkomaisia toimijoita, jotka voisivat sijoittaa täältä käsin Venäjän, Baltian ja muiden Pohjoismaiden kiinteistöihin.

4 Yhteenveto

RAKLI pitää asuntopoliittisen työryhmän ehdotusta kiinteistörahastolainsäädännön verosäännösten uudistamiseksi ehdottoman tarpeellisenä ja tervetulleena. Valtioneuvoston tulee jatkaa kiinteistörahastolainsäädännön uudistamista eduskunnan edellyttämällä tavalla mahdollisimman nopeasti.

Lausunnolla olevassa ehdotuksessa esitetään kuitenkin RAKLI:n mielestä liian tiukkoja rajoituksia kiinteistörahastojen verovapaudelle. Liiton käsityksen mukaan vuokra-asuntoihin sijoitettavaa osakeyhtiömuotoista kiinteistörahastoa ei näillä edellytyksillä voi pitää kaupallisesti toimivana.

RAKLI ehdottaa, että kiinteistörahastolainsäädännön uudistamisella tavoiteltaisiin mallia, joka olisi kaupallisesti toimiva ja kansainvälisesti kilpailukykyinen. Liitto pitää erityisen tärkeänä sitä, että lainsäädännön valmistelu osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen uudistamiseksi koskisi jo tässä vaiheessa koko kiinteistökantaa, asunto-, toimitila- ja erikoiskiinteistöjä, sekä koko muuta infrastruktuuria. Yhtiötasolla verovapaa, osakeyhtiö muotoinen kiinteistörahasto lisäisi markkinoiden toimivuutta ja toisi osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston kautta kiinteistöihin sijoittavat samaan verotukselliseen asemaan muiden kiinteistörahastojen kautta sijoittavien kanssa.

Osakeyhtiömuotoiset kiinteistörahastot parantaisivat asuntotuotannon ja vuokra-asumisen edellytyksiä ja lisäisivät sitä kautta erityisesti pääkaupunkiseudun kilpailukykyä. Samalla kiinteistörahastosijoittaminen toimisi osana rahoitusratkaisua, jolla edistetään kuntien palvelurakennemuutosta sekä infrahankkeiden uudentyyppistä rahoitusta.

Esitetty malli toimii kaupallisesti vain, jos ehdotetut rajoitukset toiminnalle poistetaan.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Asko Salminen
puheenjohtaja,
rakennusneuvos

Jani Saarinen
toimitusjohtaja

- Liitteet:**
1. REIT-mallin määritelmä
 2. Kiinteistökauppojen volyyymi ja kiinteistömarkkinoiden ja listatun kiinteistömarkkinan suhde
 3. Kiinteistösijoittamisen eri muotojen verotus
 4. Suurimmat kiinteistömarkkinat ja niiden REIT-rakenne tai vastaava.

Liite 1: REIT-mallin määritelmä

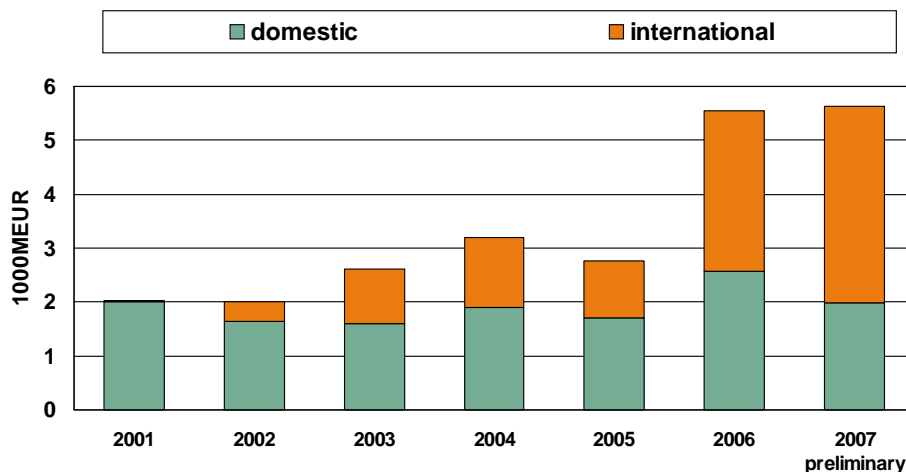
REIT on osakeyhtiömuotoinen kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta täyttää tietyt verotuskriteerit. REIT-yhtiö jakaa osakkailleen lähes kaikki (yleensä 85-95 prosenttia) sen toiminnasta kertyneet tuotot. Verokriteerit täyttävä REIT ei yhteisönä maksa veroja, mutta sen maksamia osinkoja ja osuuksien myyntivoittoja verotetaan osakkaiden tulona. REIT voi sijoittaa asuin-, toimitila- (toimisto-, liike-, palvelu-) ja metsäkiinteistöihin sekä infrastruktuuriin (väylät, verkot, infralaitokset).

REIT-statusen saaminen ja säilyttäminen voisi Suomessa edellyttää esimerkiksi seuraavien kriteerien toteutumista:

- REIT-yhtiön pääliiketoimintaa on kiinteistöjen omistaminen ja niiden vuokrausliiketoiminta
- Omistuksessa olevien kiinteistöjen vähimmäismäärä on erikseen säädetty
- Yhden yksittäisen kiinteistön markkina-arvo ei saa ylittää 40 prosenttia yhtiön vuokrausliiketoiminnassa mukana olevien kiinteistöjen markkina-arvosta
- Yhtiön on jaettava 75-90 prosenttia verovapaan liiketoimintansa tuotoista omistajille
- Vähintään 75 prosenttia kaikista tuloista pitää tulla verovapaasta kiinteistöjen vuokrausliiketoiminnasta (property rental business)
- Verovapaan vuokrausliiketoiminnan piirissä olevien kiinteistöjen arvon on oltava vähintään 75 prosenttia kaikista yhtiön varoista
- yksittäisen osakkaan omistusosuuden suuruus säädellään erikseen

Liite 2: Kiinteistömarkkinan volyymi ja kiinteistömarkkinoiden ja listatun kiinteistömarkkinan suhde

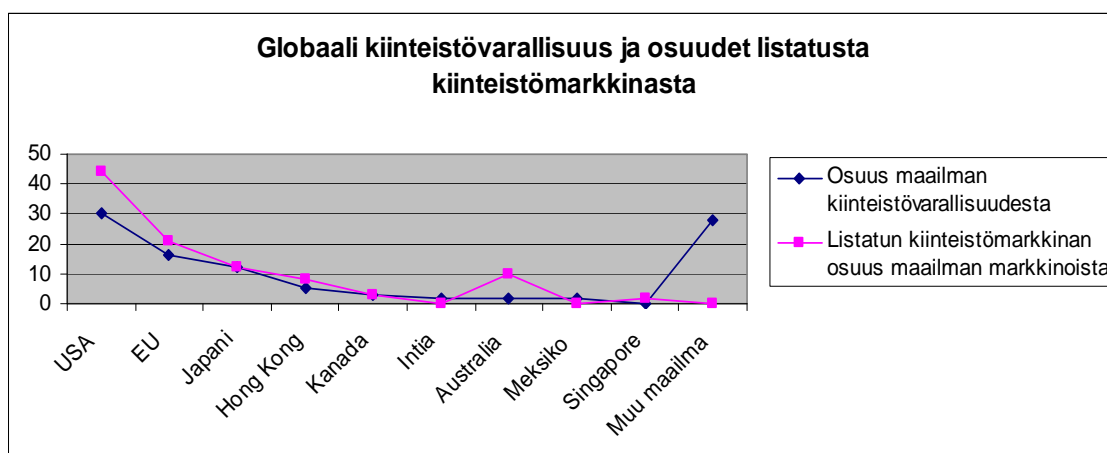
Transactions Volume in the Finnish Commercial Property Market



• Foreign investors share approx. 65 % of total transactions

12/2007

Kuva 1: Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi, ulkomaisten ja kotimaisten osuus kaupoista vuosina 2000 – 2007. Lähde: KTI Major Transactions palvelu.



Kuva 2: Globaalin kiinteistövarallisuus prosenttiosuuksina ja listattujen kiinteistömarkkinoiden osuus maailman markkinoista (Mukaillen Europe Real Estate Yearbook 2006)

Liite 3: Kiinteistösijoittamisen eri muotojen verotus

Taulukko: Kiinteistösijoittamisen eri muotojen verottaminen.

Tuotto	Suora kiinteistö- sijoitus	Listattu osakeyhtiö (2x vero)	REIT- rakenne	Erikois- sijoitus- rahasto	Ky-malli
Veroton (osinko)	100	100	100	100	100
-Rahaston vero		26	0	0	0
Rahaston netto		74	100	100	100
- Sijoittajan vero*	28	28%x74	28	28	28
Netto (sijoittaja)	72	~53	72	72	72

* = riippuu sijoittajan veroasemasta

Liite 4: Suurimmat kiinteistömarkkinat, markkinakoko ja REIT-rakenne tai vastaava

Taulukko: Maailman 15 suurinta kiinteistömarkkinaa, listattujen yhtiöiden osuus kiinteistömarkkinoista sekä REIT- tai vastaava rakenne.

Maailman 15 suurinta kiinteistömarkkinaa			
	Markkinoiden koko (Mrd. USD)	Listattu (%)	REIT tai vastaava rakenne
USA	4997	7,18	Kyllä
Japani	1966	4,23	Kyllä
Saksa	1075	0,49	Kyllä (2007)
UK	1039	4,59	Kyllä (2007)
Ranska	791	3,47	Kyllä
Italia	657	0,9	Kehitteillä
Kanada	396	7,49	Kyllä
Espanja	378	2,94	Ei
Hong Kong /Kiina	288	26	Kyllä
Etelä-Korea	237	0,39	Kyllä
Australia	232	30,24	Kyllä
Hollanti	229	6,49	Kyllä
Mexico	200	n/a	Ei
Sveitsi	144	3,07	Ei
Belgia	137	2,9	Kyllä