



15.8.2008

Valtiovarainministeriö  
Vero-osasto  
PL 28  
00023 VALTIONEUVOSTO

valtiovarainministerio@vm.fi  
jukka.vanhanen@vm.fi

## **LAUSUNTO ERÄIDEN ASUNTOJEN VUOKRAUSTOIMINTAA HARJOITTAVIEN YHTIÖIDEN VEROHUOJENNUKSESTA**

### **Yleistä**

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja KTI Kiinteistötalouden instituutti ry kiittävät mahdollisuudesta lausua näkemyksensä asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden verohuojennuksia koskevasta lakiehdotuksesta.

Lähtökohtaisesti on positiivista, että valtiovarainministeriössä on aloitettu myös osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen kaksinkertaisen verotuksen poistamiseen tähtäävä lain valmistelutyö. Nykyinen valmistelu ei kuitenkaan ole lähtenyt kiinteistömarkkinoiden toimivuuden kehittämisen näkökulmasta, vaan lähtökohta on ollut puhtaasti asuntopoliittinen, jopa siinä määrin, että lainmuutoksella näytetään pikemminkin haluttavan kehittää uutta muotoa valtion sosiaaliseen asuntotuotantoon. Siksi uudistuksen yhteydessä ei voida näkemysemme mukaan puhua kiinteistötoimialan tavoitteena olevan toimivan, kaikkiin kiinteistötyyppeihin ulottuvan kiinteistörahastomallin (nk REIT-malli) edistämisestä.

Valtiovarainministeriö on ehdottamassa asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden verohuojennusten edellytykseksi useita yhtiöiden toimintaan liittyviä rajoituksia ja määräyksiä. Esitetyt rajoitukset tulevat mitä todennäköisimmin estämään lain tarkoittamien yhtiöiden syntymisen. Ehdotettujen säännösten tulisikin ottaa joustavammin huomioon kiinteistösi-joittamisen erityispiirteet, toimintaympäristön muutokset ja rahoitus- sekä asuntomarkkinoiden suhdannevaihtelut ja olla kaikilta osiltaan väljempiä.



15.8.2008

Esityksen kokonaisuuden hahmottaminen on vaikeaa, koska rajoituksia ja määräyksiä on lähes jokaisessa pykälässä ja niiden keskinäisten vaikutusten arvioiminen on jopa mahdotonta. Lisäksi käytetty terminologia on paikoin epäselvää ja epätarkkaa erityisesti kiinteistöjen hallintamuotojen osalta. Kun vielä ehdotuksessa käytetyt määrittelyt poikkeavat juuri lausunnolla olleessa kiinteistörahastolain muutosehdotuksessa käytetyistä, on kokonaisuuden muodostaminen lakien keskinäisistä suhteista ja niihin liittyvien säännösten sisällöstä vaikeaa.

Lausunnon antamista olisi mielestämme helpottanut jo se, että verohuojennuksia koskevassa ehdotuksessa olisi perusteltu, miksi useat yhtiön toimintaan kohdistuvat rajoitukset ovat erilaisia kuin kiinteistörahastolaissa esitetään. Kiinteistörahastolaissakin esitetään useita rajoituksia mm. vuokra-asuntoihin sijoittavalle kiinteistörahastolle, mutta ne ovat pääosiltaan erilaisia kuin tässä ehdotuksessa. Nyt lausunnolla olevaan ehdotukseen otettuja rajoituksia ja raja-arvoja ei ole juurikaan perusteltu, joten poikkeavan säätelyn syy jää epäselväksi ja sekin vaikeuttaa kannanottoja.

Mielestämme huomattavasti selkeämpää olisi, jos verosäännöksissä säädettäisiin ainoastaan verotuksesta ottamatta kantaa siihen, millainen yhtiön tulee olla toiminnaltaan muutoin. Mielestämme riittävää olisi, jos verohuojennusten edellytyksenä olisi se, että yhtiö jakaa määritellyn osuuden voitostaan osinkoina sijoittajille, ja että kyseessä on kiinteistörahastolaissa määritelty vuokra-asuntoihin sijoittava kiinteistörahasto. Tämä tarkoittaisi verolain sisällön oleellista lyhentymistä ja säätelyn selkeytymistä, kun riskitietoisuutta kahden lain välillä ei näin esiintyisi.

Ehdotammekin, että rahastojen toimintaan liittyvä säätely keskitettäisiin kiinteistörahastolakiin. Verovapauden tulisi koskea kaikkia kiinteistörahastolaissa määritellyt edellytykset täyttäviä kiinteistörahastoja. Jos tässä vaiheessa halutaan rajata verovapaus ainoastaan vuokra-asuntoihin sijoitaviin kiinteistörahastoihin, voisi verovapaus koskea kiinteistörahastolaissa määriteltyjä vuokra-asuntoihin sijoittavia rahastoja. Verolaissa tarvitsisi sitten olla kiinteistörahastolakiin tulevan viittauksen lisäksi vain osingonjakovelvoite, josta puolestaan ei tarvitsisi säätää kiinteistörahastolaissa.

## Yksittäisiä huomioita

### 1. Verovapauden edellytykset

#### **Asuinhuoneistojen hankkiminen asunto- ja keskinäisistä kiinteistösaakeyhtiöistä**

Ehdotuksessa todetaan, että yhtiön varoista vähintään 80 prosenttia tulee verovuoden päättyessä olla sijoitettuna kiinteistöihin, jotka ovat pääasiassa asuinkäytössä taikka sellaisen asunto-osakeyhtiön tai sellaisen muun keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeisiin, jonka omistamat rakennukset on tarkoitettu pääasiassa asuinkäyttöön.

Se, millaisten varojen katsotaan täyttävän asuinkäyttökriteerin, on määriteltävä epäselvästi.

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan asunto-osakeyhtiöiden lisäksi asunto-osakeyhtiölain 2 §:n mukaan myös sellaiseen osakeyhtiöön

- jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta ja
- jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä mutta
- jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Tämän määritelmän mukaista osakeyhtiötä on kirjallisuudessa kutsuttu keskinäiseksi kiinteistösaakeyhtiöksi.

Edellä olevan määritelmän mukaan keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön tunnusmerkki on nimenomaan se, ettei yli puolta huoneistojen pinta-alasta ole yhtiöjärjestyksessä määriteltävä asunnoiksi. Jos näin olisi, kyseessä olisi asunto-osakeyhtiölain 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö. Tämän perusteella siis lakiesityksen viittaus "keskinäiseen kiinteistöyhtiöön, jonka omistamat rakennukset on tarkoitettu pääasiassa asuinkäyttöön", on periaatteessa mahdoton.

Tarkoituksena tuskin on ollut rajata asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinta vain asunto-osakeyhtiöihin. Mielestämme laissa tulisikin selkeästi todeta, että yhtiö voi hankkia myös keskinäisistä kiinteistösaakeyhtiöistä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita eikä rajata tätä mahdollisuutta vain asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin.



15.8.2008

On myös huomattava, että keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä ei yleensä ole kovin paljon asuinhuoneistoja. Näiltä osin mm. perusteluissa oleva maininta siitä, että valtaosa vuokra-asunnoistamme on asunto-osakeyhtiöissä tai keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä on virheellinen. Valtaosa vuokra-asunnoistamme sijaitsee joko asunto-osakeyhtiöissä tai kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa osakkeisiin ei liity hallintaoikeutta. Tästä syystä kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden tulisi ehdottomasti olla kiinteistörahastoille mahdollisia sijoituskohteita asetetun 80 prosentin rajoituksen puitteissa.

Mielestämme myös konsernirakenteita koskeva raja on liian tiukka. Näkemyksemme mukaan konsernirakenteita tulisi olla mahdollista sallia esitettyä laajemmin, jotta esimerkiksi erityyppistä asuntokantaa olisi mahdollista ryhmitellä erillisiin yhtiöihin konsernin sisällä.

#### **Vieraan pääoman määrä**

Verovapauden edellytykseksi esitetään, että yhtiöllä saisi olla vierasta pääomaa enintään 60 %. Tälle edellytykselle ei ole esitetty perusteluja, joten säännöksen taustaa on vaikea arvioida. Esitetty raja poikkeaa myös kiinteistörahastolaissa vuokra-asuntoihin sijoittavalle rahastolle asetetusta vieraan pääoman enimmäismäärästä ilman, että tätä eroa on perusteltu mitenkään. Esitämme, että vieraan pääoman käytöstä säädettäisiin yksinomaan kiinteistörahastolaissa, eikä verohuojennuksen piiriin kuuluville rahastoille asetettaisi tässä suhteessa erityisrajoituksia.

Näkemyksemme mukaan esitetty rajoitus vieraan pääoman käytöstä tulee tehokkaasti rajaamaan uusien toimijoiden tulon markkinoille. Tämä puolestaan on vastoin koko lainsäädännön tarkoitusta, joka on ollut saada markkinoille nimenomaan uusia vuokra-asuntoihin sijoittamisesta kiinnostuneita tahoja. Ottaen huomioon asuntojen tarjoaman tuoton, joka on alhaisempi kuin muilla kiinteistötyypeillä, em. rajoitus ei mahdollista kannattavaa toimintaa. Vaikka vaaditulla oman pääoman osuudella toimivia tahoja löytyisikin, korkea oman pääoman osuus tulisi nostamaan tuottovaatimusta ja puolestaan johtamaan korkeisiin vuokriin.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvää sääntelyä tulisi näkemyksemme mukaan vähentää ja lieventää esitetystä. Tiukat rajoitukset aiheuttavat myös kohtuutonta seuranta ja pääomarakenteisiin liittyviä järjestelyjä esimerkiksi kiinteistövarallisuuden arvon vaihdellessa. Velkapääoman käyttö tulee monien kansainvälisten mallien mukaisesti jättää rahastojen



15.8.2008

itsensä ja markkinoiden määritettäväksi ja säädettäväksi. Vain näin voidaan mahdollistaa kiinteistösijoittamiseen kiinteästi kuuluvan velkapääoman joustava ja tarkoituksenmukainen käyttö myös erilaisten kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden suhdannetilanteiden yli.

Vähimmillään esitämme, että velkapääoman käytön rajaa nostetaan viiteen kuudesosaan rahaston varallisuudesta. Lisäksi esitämme, että yhtiö voisi erityisestä syystä ottaa luottoa tämän lisäksi enintään 1/6.

Toivomme (kiinteistörahastolainsäädäntöön) myös kannanottoa välirahoitusinstrumenttien käsittelyyn oman ja vieraan pääoman määrittämisessä. Ehdotamme, että pääomalainat ja mezzanine-rahoitus luettaisiin oman pääoman -ehtoiseksi rahoitukseksi tulkittaessa em. velkaosuuksia tämän lain sisällä.

#### **Yksittäisen osakkaan osuus ei ylitä 9,99%**

Ehdotuksessa yksittäisen osakkeenomistajan osuudeksi on rajattu maksimissaan 9,99 prosenttia. Rajausta on perusteltu kansainvälisillä malleilla ja sillä, että sijoittajan omistusosuuden ylittäessä 10 prosenttia Suomi ei verosopimusten johdosta välttämättä voisi periä osingosta lähdeveroa toisessa valtiossa asuvalle henkilölle maksetusta osingosta. Tavoitteena oleva verokohtelu ei näin ollen toteutuisi.

Näkemyksemme mukaan ministeriössä tulisi edelleen selvittää, onko yksittäisen osakkeenomistajan osuutta mahdollisuutta nostaa. Esityksen perusteluissakin todetaan, että Suomen ja toisten valtioiden välillä kaksinkertaisen verotuksen estämiseksi tehdyissä verosopimuksissa on yleisesti OECD:n malliverosopimusta vastaavasti määritelty verosopimuksen soveltamisala siten, että verovapaan yhtiön jakamaan osinkoon ei sovelleta verosopimuksen osinkoartiklaa. Suomen verotusoikeus määräytyy siis tuolloin Suomen sisäisen verolainsäädännön mukaan, ja osinkoon kohdistuu 28 prosentin lähdeverokanta.

Vaikka verosopimuksia saatetaankin tulkita eri valtioissa eri tavoin, tulisi mielestämme selvittää tarkemmin, ollaanko Suomeen laatimassa vain vähäistä riskiä varten liian tiukkoja rajoitteita. Esimerkiksi Ranskan SIIC-rahastoissa yksittäisen osakkeenomistajan osuus voi olla jopa 60 prosenttia. Saksassa 10 prosentin maksimiomistusosuutta pidetään yhtenä rahastojen liikkeellelähdön ja listautumisen keskeisenä esteenä, vaikka tätä vaatimusta onkin lievennetty siirtymäsäännöksin.

15.8.2008

Vähimmillään esitämme, että yksittäisen osakkeenomistajan maksimumistuksen tulisi voida olla 10 %. Pienemmällä omistusosuudella yksittäinen osakkeenomistaja ei saa edes yhtiöoikeudellista vähemmistöosakkaan suojaa, joka on sidottu siihen, että omistaa vähintään 1/10 yhtiön osakkeista. Tällä määrällä ei vielä edes vaarannettaisi Suomen oikeutta verottaa osinkotuottoja.

### **Listattu (pörssi, monenkeskinen kaupankäynti)**

Sijoittajien salkkurakenteiden näkökulmasta on tärkeää, että myös listaamattomat osakeyhtiöt olisivat mahdollisia. Esimerkiksi institutionaaliset kiinteistösijoittajat hakevat kiinteistösijoituksiltaan mm. tuottojen vakautta ja hajautushyötyjä verrattuna muihin varallisuuslajeihin. Välillisen kiinteistösijoittamisen yksi arvostettu ominaisuus on myös sijoitusten ammattimainen ja aktiivinen hallinnointi. Nämä edellytykset toteutuivat kansainvälisten kokemusten mukaan parhaiten listaamattomien kiinteistörahastojen avulla.

Lisäksi on muistettava, että listautuminen ja listalla olo on suhteellisen kallista. Listaaminen edellyttääkin yhtiöiltä kohtuullisen suurta kokoa, mikä puolestaan nostaa markkinoille tulon kynnyistä uusien toimijoiden kohdalta.

Esitämme myös, että osakeyhtiömuotoisille kiinteistörahastoille jätetään mahdollisuus toimia myös listautumattomana julkisena osakeyhtiönä. Tämä pienentäisi myös uusien toimijoiden markkinoille tulon kynnyistä sekä mahdollistaisi monentyyppisten rahastojen synnyn.

## **2. Verovapauden säilymisen edellytykset**

### **Voitonjakovelvoite 90 %**

Kaikissa kansainvälisissä toimivissa REIT-malleissa kiinteistörahastojen voitonjakovelvoite on yhtiötason verovapauden keskeisin edellytys.

Esitämme kuitenkin harkittavaksi, onko voitonjakoa mahdollista rajata 80 prosenttiin nyt esitetyn 90 prosentin sijaan. Ainakin tilanteissa, joissa voittovaroja investoidaan, voitonjakovelvoite voisi olla alhaisempi. Mielestämme tulisi myös selvittää, onko nyt esitetty voitonjakovelvoite osakeyhtiölain voitonjakoa koskevien säännösten mukainen.

Lisäksi esitämme, että rahaston varallisuuden myynnistä kertyviä luovutusvoittoja tulisi olla mahdollisuus myös jakaa osinkoina, jos niitä ei esi-



15.8.2008

merkiksi suhdannetilanteen tai yrityksen strategian vuoksi ole ollut mahdollista tai tarkoituksenmukaista käyttää uuden vuokra-asuntokannan hankkimiseen. Ellei tätä mahdollisuutta ole, yhtiön toiminta jäykistyy liiaksi ja voi johtaa kahdenkertaiseen verotukseen.

### **Uustuotantovelvoite**

Ehdotuksen mukaan yhtiön verovapaus edellyttää, että yhtiön olisi hankittava uutta vuokra-asuntokantaa keskimäärin 5 prosenttia verovuodessa lattiapinta-alasta mitattuna. Velvoitetta tarkastellaan kolmen vuoden ajanjaksolla siten, että lattiapinta-alasta 15 prosenttia tulee olla otettu ensimmäistä kertaa asuinkäyttöön verovuoden ja sitä edeltävän kahden verovuoden aikana.

Tämän lisäksi edellytetään, että verovapauden alkaessa yhtiöllä tulee olla verovapauden alkamisvuonna vähintään 5 % huoneistoalasta tuona verovuonna ensimmäistä kertaa käyttöön otettuja. Lisäksi alkamisvuotta seuraavan vuoden verovapauden säilymiseksi huoneistoalasta vähintään 10 % on otettu käyttöön verovapauden alkamisvuonna ja seuravana verovuonna.

Säännös on paitsi vaikeasti hahmotettava myös vieras kaupallisesti toimiville yrityksille. Vaikka säännöksen perusteluissa on todettu, että siihen on jätetty liikkumavaraa, jotta erilaiset suhdanteet voidaan ottaa huomioon, niin ei käytännössä ole. Ehdotettu tavoite edellyttää käytännössä verovapaalta yhtiöltä jatkuvaa kasvua.

Suhdannevaihtelut ja markkinatilanne vaikuttavat kuitenkin merkittävästi siihen, kuinka paljon uudistuotantoa pystytään vuosittain käynnistämään. Aina markkinoilla ei ole tilaa uudistuotannolle tai sen tuottaminen voi olla kannattamatonta.

Säännös pakottaa yhtiöt tuottamaan markkinoille uutta vuokra-asuntokantaa keskimäärin 5 % vuodessa kysynnästä ja suhdannetilanteista huolimatta. Kolmen vuoden tasaumahdollisuus ei helpota tilannetta, sillä kiinteistöalan syklit ovat huomattavasti pidempiä. Uustuotannon käynnistäminen ja uuden kannan valmistuminen vie käytännössä myös merkittävästi aikaa, jolloin kolmen vuoden liukuma on kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta hyvin lyhyt.

Lisäksi haluamme todeta, että uudistuotantovelvoite vaatii yritykseltä varoja sen toteuttamiseen. Kun otetaan huomioon esitetty voitonjakovel-

15.8.2008

voite ja vieraan pääoman määrän rajausta, on velvoitteen täyttäminen jo rahoituksen osalta mahdotonta.

### 3. Olemassa olevan yhtiön siirtyminen verovapauden piiriin

Esityksessä ehdotetaan, että verovapauden piiriin siirtyvän yhtiön on katsottava luovuttaneen varansa. Varojen todennäköinen luovutushinta luettaisiin yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden tuloksi. Näkemyksemme mukaan tämä tulee tarkoittamaan sitä, että käytännössä olemassa olevat yhtiöt tuskin muuttavat veroseuraamuksista johtuen kiinteistöjään rahastomuotoon. Maksettavaksi lankeavat verot voisivat joissakin tapauksissa vastata rahaston tuottoja useamman vuoden osalta.

Jos taustalla on todellakin lain perustelluissa mainittu EU:n kannanotto siitä, että kaikki huojennukset katsottaisiin valtion tueksi, olisi hyvä saada kannanoton sisältö nähtäväksi. Tämä jo senkin vuoksi, että muissa EU-maissa, joissa on REIT-säännöstöä, näin ei ole tulkittu, vaan esimerkiksi Ranskassa ja Saksassa on realisoitumattomista myyntivoitoista siirtymävaiheessa verotettu vain puolet. Tätä on pidetty myös veronsaajan intressejä palvelevana ratkaisuna

### 4. Laskennalliset poistot

Esityksessä ehdotetaan, että yhtiön käyttöomaisuushyödykkeistä olisi verovapausaikana tehtävä laskennalliset tuloverotuksessa sallitut enimmäispoistot.

Laskennallisten poistojen osalta on huomattava, että poistot eivät ole pakollisia vastaavien muun tyyppisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta. Ehdotus poikkeaa muutenkin alalla noudatetusta yleisestä käytännöstä, jossa ei sovelleta EVL:n enimmäispoistoja. Esimerkiksi asuintalorakennuksissa yleisenä käytäntönä on 1,5 % alkuperäisestä hankintamenoista tehtävät poistot, kun EVL:n mukainen enimmäispoisto olisi vastaavasti 4 % rakennuksen verotuksellisesta menojäännöksestä. Ehdotetun suuruisen poistojen vaatiminen verovapaassa yhtiössä tuntuu turhan tiukalta.

Maksimipoistojen tekemistä on toki perusteltu esityksessä. Tästä huolimatta jää epäselväksi, onko kuitenkaan riittävästi selvitetty, millaista käytännön vaikutusta tulee olemaan sillä, että verotuksen jäännösarvo voi muodostua ajan myötä huomattavasti kirjanpitoarvoa matalammaksi ja hankaloittaa tämä verosuunnittelua.

15.8.2008

Velvoite tehdä maksimipoistot johtaisi tämänhetkisessä sijoitusympäristössä yhtiössä miinustulokseen eikä osakkaille voisi jakaa lainkaan voittoa vuokratuloista. Lisäksi on huomattava, että velvoite tehdä verotuksessa maksimipoistot koko verovapauden ajan johtaa käytännössä siihen, että verovapauden päättymisen jälkeen verotus tosiasiaassa kohdistuu verovapausaikaan.

## 5. Kiinteistön luovutus

Ehdotuksen mukaan yhtiö voi realisoida varallisuuttaan verovapaasti siten, että yhtiön olisi käytettävä luovutushinta kokonaisuudessaan uudestaan vuokra-asuntosijoituksiin kolmen luovutusta seuraavan verovuoden kuluessa. Lisäksi esitetään, että yhtiön olisi omistettava luovutettava kohde vähintään 5 vuoden ajan ennen luovutusta ja sen käyttöönotosta on tullut kuluja vähintään 10 vuotta.

Mielestämme ehdotettu säännös ei mahdollista normaalia sijoitussalkun hallintaa vaan asettaa sille rajoituksia, jotka tuntuvat osittain tulevan jo hyvin lähelle valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyviä rajoituksia. Ehdotettu velvoite tulee vaikeuttamaan esimerkiksi osto- ja myyntitilanteiden ajoittamista muuttuvien markkinaolosuhteiden mukaisesti.

Luovutushinta tulisi näkemyksemme mukaan olla mahdollista käyttää myös olemassa olevan kannan korjaus- ja parannusinvestointeihin, jolloin kaikkia näistä syntyviä kustannuksia ei tarvitsisi kattaa vuokratuotoilla. Pitkän tähtäimen suunnitelmallinen korjaustoiminta vaikuttaa suoraan vuokra-asuntojen säilymiseen edelleen markkinoilla. Jos luovutushintaa ei investoida, tulisi mielestämme olla mahdollista jakaa luovutusvoitto osinkona ilman yhtiölle tulevaa veroseuraamusta.

Muutenkin ehdotus siitä, että verotus pantaisiin täytäntöön korotettuna, jos luovutushintaa ei käytetä kolmen vuoden kuluessa uuden asuntokannan hankkimiseen, tuntuu kohtuuttomalta. Jos yhtiö on pyrkinyt käyttämään ko. summan uuden asuntokannan hankkimiseen mutta esim. suhdannetilanteesta johtuen tämä ei olekaan mahdollista, tulisi olla riittävää, että maksetaan tavanomainen "luovutusvoittovero" ilman korotusta.

## 6. Vuokratulojen vähimmäisosuus

Verovapauden säilymiseen edellytykseksi ehdotetaan, että vähintään 80 % verovuoden tuloista tulisi kertyä asuinhuoneistojen vuokrasta. Mukaan vähimmäismäärään luettaisiin enintään 150 neliömetrin suuruiset asuin-

15.8.2008

huoneistot, joiden kuukausivuokra olisi enintään 3000 euroa. Säännöstä on perusteltu mm. sillä, että liian kalliit vuokra-asunnot eivät lisäisi vuokra-asuntojen saatavuutta tavallisen palkansaajan näkökulmasta eivätkä helpottaisi halutulla tavalla työperäistä muuttoa, työllistymistä ja talouskasvua. Lisäksi on todettu, että asunnon suuruuden ja kokonaisvuokran olisikin oltava sellaiset, että tuki kohdistuisi oikealle kohderyhmälle.

Esitetyistä perusteluista näkyy, että ehdotuksen tarkoituksena ei ole kehittää toimivia vuokra-asuntomarkkinoita vaan pikemmin luoda uusi sosiaalisen asumisen järjestelmä.

Se, että yhtiön tuloista valtaosan tulee muodostua asuinhuoneistojen vuokratuotoista, on ymmärrettävä. Sen sijaan muuta rajausta on vaikea ymmärtää eikä se edes tue perusteluissa esitettyä tavoitetta. Säännöksen mukaan vuokratulojen vähimmäismäärään ei voisi lukea esim. 200 neliömetrin asuntoa, jossa vuokra olisi 1000 euroa/kk, mutta sen sijaan mukaan voisi ottaa yksion, jossa vuokra olisi 2900 euroa/kk.

Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla on olemassa tarve kaikentyyppisiin vuokra-asuntoihin. Mielestämme ehdotettu rajoitus vaikeuttaisi mm. vuokra-asuntojen tarjoamista korkeakoulutetuille ulkomaisille, väliaikaisesti Suomessa työskenteleville henkilöille ja näin edelleen hankaloittaisi erityisesti korkeasti koulutettujen henkilöiden Suomeen tuloa.

## Lopuksi

Mielestämme ehdotukseen sisältyvät monet yksittäiset säännökset ovat liian rajaavia, ja etenkin niiden yhteisvaikutus synnyttää kokonaisuuden, jota on vaikea hallita ja joka tekee lain edellytysten täyttävien yhtiöiden toiminnan käytännössä mahdottomaksi. Ehdotuksen suurimpana puutteena on mielestämme se, ettei siinä ole lainkaan otettu huomioon kiinteistöliiketoiminnan ominaispiirteitä. Lisäksi katsomme, että verovapaiden rahastojen tulisi olla mahdollista sijoittaa kaikkiin kiinteistötyyppeihin. Tämä on aidosti toimivan ja uskottavan rahastomarkkinan kehittymisen kautta myös vuokra-asuntomarkkinoiden kehittymisen etu.

Valmisteilla olevan kiinteistörahastolain rahaston toimintaa koskeva säätely ja siihen liittyvät rajoitukset antavat hyvän pohjan yksityiskohtaisemmalle keskustelulle rahastojen toiminnan säätelyn tarpeesta ja sisällöstä. Verosäännöksissä ei siten tulisi enää puuttua yhtiöiden toimintaan, vaan siellä tulisi säätää vain verotuksesta. Verovapauden ainoaksi ehdoksi tulisikin asettaa se, että rahasto täyttää kiinteistörahastolain edellytykset ja jakaa määritellyn osuuden voitostaan osinkoina sijoittajille.



15.8.2008

Mielestämme myöskään valtiontukikysymystä ei tule nostaa suureksi ongelmaksi, kun sitä ei ole otettu sellaiseksi muissakaan EU-maissa, vaan Suomen tulee muiden maiden tavoin kehittää markkinoille toimiva lainsäädäntö. Uskomme, että toimivat kiinteistörahastomarkkinat paitsi parantaisivat Suomen kansantalouden kilpailukykyä kokonaisvaltaisesti, myös vaikuttaisi valtion verokertymään viime kädessä positiivisesti. Olemme valmiita jatkoselvityksiin yhteistyössä ministeriön kanssa toimivan rahastomallin kehittämiseksi sekä sen vaikutusten analysoimiseksi.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jani Saarinen  
toimitusjohtaja

KTI Kiinteistötalouden instituutti ry

Hanna Kaleva  
Toiminnanjohtaja