

Eduskunta:
Talousvaliokunta
Valtiovarainvaliokunnan verojaosto
Eduskuntaryhmien puheenjohtajat

ERÄIDEN ASUNTOJEN VUOKRAUSTOIMINTAA HARJOITTAVIEN YHTIÖIDEN VEROHUOJENNUKSISTA

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry haluaa edelleenkin kiinnittää lainsäätäjien huomion eräisiin asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden verohuojennuksia koskevan lainsäädännön yksityiskohtiin.

Olemme jo aiemmissa lausunnoissamme ja kuulemistilaisuuksissa nostaneet esiin näitä yksityiskohtia. Näkemysksemme mukaan lain tarkoittamia yhtiöitä ei tule syntymään lainkaan, ellei näihin säädöksiin tehdä muutoksia. Näin niiltä odotettu panos vuokra-asuntorakentamisen lisäämiseen ja valtion elvytystoimenpiteiden tukemiseen jää kokonaan saavuttamatta. Vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa lainsäädännön tulisi olla sellainen, että yhtiöiden perustaminen olisi aidosti mahdollista.

Pyydämme valiokunnalta tilaisuutta uuteen kuulemiseen, jotta voisimme laajemmin perustella alla olevia näkemyksiämme.

Siirtymävaiheen verotus

Suurimpana yksittäisenä ongelmana on edelleen yhtiöiden verotuskohtelu olemassa olevan yhtiön muuntautuessa lain tarkoittamaksi verovapaaksi yhtiöksi. Esitetty veroseuraamus käytännössä estää olemassa olevien yhtiöiden muuttumisen verovapaaksi yhtiöiksi. Olemassa olevilla yhtiöillä on selkeästi paremmat edellytykset uusin vuokra-asuntojen tuotannon nopeaan käynnistämiseen kuin uusilla perustettavilla yhtiöillä.

Esitämme, että varojen luovutusta kiinteistörahastolle ei tulkita luovutukseksi olemassa olevan yhtiön muuntautuessa verovapaaksi kiinteistörahastoksi. Tällöin niihin ei myöskään kohdistu verotusta siirtymävaiheessa realisoitumattomien myyntivoittojen verotuksen tai varainsiirtoveron muodossa. Kun rahasto sitten myöhemmin luovuttaisi varojaan, tulisi luovutusvoitot joko sijoittaa uudelleen kiinteistö-rahaston toimintaan (ostamalla rahaston toimintaan sopivia kiinteistöjä, tekemällä uudistuotantoa tai muulla tavoin sijoittaa ne yhtiön toimintaan) tai jakaa osinkoina sijoittajille. Osingonmaksutapauksessa kohdistuisi osinkoihin normaali osinkotulojen verotus.

Tämä menettelytapa tukisi uusien kiinteistörahastojen syntymistä ja kiinteistörahastojen kasvumahdollisuutta sekä uuden vuokra-asuntotarjonnan syntymistä. Rahastojen ripeän liikkeellelähdön kannustamiseksi realisoitumattomien myyntivoittojen verovapaus voitaisiin säätää myös määräaikaiseksi, ja näin tukea rahastojen toimintaedellytyksiä nykyisessä vaikeassa suhdannetilanteessa.

Ellei edellä esitettyä vaihtoehtoa nähdä mahdolliseksi, esitämme että verotus toteutettaisiin Ranskan ja Saksan käyttämä malli, jossa realisoitumattomista myyntivoitoista on siirtymävaiheessa verotettu vain puolet.

Samankaltaisen verokohtelun tulisi myös koskea yhtiöihin siirrettävää omaisuutta.

Laskennalliset poistot

Vaatus tehdä käyttöomaisuushyödykkeistä verovapausaikana laskennalliset tuloverotuksessa sallitut enimmäispoistot aiheuttaa yhtiöiden taloudellisille toimintaedellytyksille merkittäviä ongelmia. Velvollisuus tehdä maksimipoistoja yhtiön taloudellisesta tuloksesta riippumatta vähentää yhtiön voitonjakokelpoisten varojen määrää ja vie käytännössä mahdollisuuden jakaa osinkoja. Tällä on vaikutusta siihen, miten houkuttelevana sijoitusvaihtoehtona yhtiötä pidetään. Toisaalta myös valtio menettää verotuloja, jos jaettavaa voittoa ei muodostu. Maksimipoistojen tekeminen ei myöskään ole vallitseva käytäntö kiinteistöihin sijoitavissa yhtiöissä nykytilanteessa, vaan käytännössä poistot tehdään huomattavasti pienempinä.

Mikäli maksimipoistovelvoitteen tavoitteena on varmistaa verotuksen toteutuminen tilanteissa, joissa yhtiön verovapaus syystä tai toisesta päättyy, tulisi tämä näkemyksemme mukaan säätää yksinomaan verovapauden päättymistä koskeviin säädöksiin. Näin säädös vaikuttaisi vain sellaisiin yhtiöihin, joiden verovapaa status päättyy, eikä vaikeuttaisi kaikkien yhtiöiden toimintaa.

Asuintalovaraus

Useilla asuntotoimijoilla on asuintalovaruuksia. Esitämme, että varauksen voi purkaa normaalin käytännön mukaisesti kymmenen vuoden aikana. Varausta ei siis purettaisi poikkeussäännöksillä sellaisista yhtiöistä, jotka siirtyisivät verohuojennuksen piiriin.

Listautumisvelvoite

Yhtiön listautumisvelvoite (joko arvopaperipörssiin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi) on nykymarkkinatilanteessa säädös, joka myös tulee tehokkaasti estämään yhtiöiden synnyn. Varsinkin tässä markkinatilanteessa toimijat eivät todennäköisesti tule ottamaan riskiä siitä, onnistuuko listautuminen rajoitetun ajan puit-

teissa. Tämä korostuu etenkin, kun kyseessä on sijoituskohde, josta markkinoilla ei ole lainkaan kokemuksia.

Jos listautuminen nähdään välttämättömäksi, esitämme että listautumisaika olisi huomattavasti joustavampi kuin nyt on esitetty. Kuten viime aikoina on nähty, voi kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden tilanne vaihdella hyvinkin yllättävästi, joten listautuminen voi epäonnistua täysin yhtiöstä riippumattomista syistä. Kun sanktiona on taannehtiva verovelvollisuus, tällaista riskiä tuskin tullaan ottamaan.

Mielestämme toimivin vaihtoehto olisi, että listautumiselle säädettäisiin riittävän pitkä aika, esimerkiksi 5 vuotta ja sen jälkeenkin tulisi olla poikkeustilanteessa mahdollisuus hakea listautumiselle jatkoa vähintään kiinteistörahastolaissa esitetty 2 vuotta, mutta tarvittaessa myös enemmän, jos listautumisen epäonnistuminen johtuu yhtiöstä riippumattomista syistä, kuten taloustilanteesta.

Omistusosuuteen liittyvä rajoite

Lakiehdotukseen kirjattu rajoite, jonka mukaan yhden yksittäisen omistajan omistusosuus ei voi nousta yli 10 prosenttiin on myös merkittävä hidaste – joissakin tapauksissa jopa este - yhtiöiden perustamiselle. Etenkin nykyisessä markkinatilanteessa yhtiöt eivät voi olla varmoja riittävän hajautuneen omistuspohjan saavuttamisesta annetun määräajan puitteissa. Siksi esitämme, että lainsäätäjä vielä tutkisi ja varmistaisi osinkotulojen verottamisen mahdollisuuden tilanteissa, joissa yksittäisen omistajan omistusosuus on yli 10 prosenttia.

Lopuksi

Jos aidosti halutaan varmistaa vuokra-asuntoihin sijoittavien yhtiöiden syntyminen, myös muilla kuin edellä mainituilla määräyksillä voidaan kannustaa yhtiöiden syntyyn. Tällaisia ovat esimerkiksi konsernirakenteiden salliminen nykyistä laajemmin ja omaisuuden luovuttamiseen liittyvien rajoitusten lieventäminen.

Edelleen pidämme ensiarvoisen tärkeänä, että kiinteistörahastolainsäädännön kehittämistä ei jätetä tähän. On toki hyvä, että myös liikenne- ja viestintäministeriö on käynnistänyt selvityksen tie- ja liikenne- ja viestintäministeriön tarpeesta. Samalla tulisi kuitenkin käynnistää laajempi, ministeriö- ja hallinnonalarajat ylittävä selvitys erilaisten rakennettuun ympäristöön (asuin- ja toimitilakiinteistöt ja infrastruktuuri) liittyvien rahoitus- ja sijoitusmallien tarpeesta ja mahdollisuuksista. Lainsäädäntöä tulisi tarkastella kokonaisuutena, eikä pie-niin osakokonaisuuksiin keskittyvinä palasina.

Kun tähän saakka on haluttu enemmän keskittyä laajemman mallin ongelmiin, olisi paljon hyödyllisempää tarkastella niitä mahdollisuuksia, joita säännösten kokonaisvaltaisella kehittämisellä saataisiin. Mielestämme vain kokonaisvaltaisella, kaikki kiinteistötyypit ja



infran kattavalla lainsäädännöllä olisi mahdollista kehittää uskottava, Suomen kilpailukykyä laajasti kehittävä rahoitus- ja sijoitusmarkkinoiden sektori myös kiinteistöalalle.

Lisätietoja:

Helena Kinnunen

Johtava lakimies

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

050 5558 177