



SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO



RAKENNUSTEOLLISUUS

18.2.2009

Eduskunnan talousvaliokunta

HE 175/2008 vp laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Yleistä

Kiinteistörahastolakiin esitetyt muutokset ovat monelta osiltaan kannatettavia. Olisimme kuitenkin toivoneet, että lain valmistelussa olisi otettu käytännön liiketoiminnan ja markkinoiden tarpeet paremmin huomioon. Kiinteistörahastolaki on ollut voimassa jo vuodesta 1998 eikä yhtään lain mukaista rahastoa ole perustettu. On myös selvää, ettei rahastoja perusteta jatkossa, ellei rahastoille samalla säädetä erityistä verokohtelua. Nykyinen laki esitys ei tarjoa sen piiriin hakeutuville yrityksille mitään etuja, eikä siksi ole järkevää hakeutua lain piiriin ja hyväksyä siihen liittyviä liiketoiminnan rajoituksia. Siksi kiinteistörahastojen verohuojennuksia koskeva sääntely on olennaisen tärkeä osa lainsäädännön toimivuuden arviointia.

Pitäisimme suositeltavana, että itse kiinteistörahastolaissa säädettäisiin vain erityyppisiin kiinteistöihin sijoittavien rahastojen liiketoiminnasta ja sen rajouksista, ja varsinaiset rajoitukset ja edellytykset verovapaudelle tai erityiselle verokohtelulle määritettäisiin verolainsäädännössä. Emme myöskään pidä perusteltuna, että kiinteistörahastolaissa on erilaiset toimintaan liittyvät rajoitukset eri kiinteistötyyppeihin sijoittaville rahastoille. Näkemyksemme mukaan kiinteistörahastolaki voisi säätää yhtenäisen toimintakehikon kiinteistörahastoille riippumatta siitä, mihin kiinteistötyyppeihin ne sijoittavat. Verolainsäädännössä voitaisiin sitten määritellä, millaiset kiinteistörahastolain mukaiset rahastot voivat saada erityisen verokohtelun.

Olemme jo aiemmissa lausunnoissamme nostaneet esiin näitä yksityiskohtia, joihin tarvittaisiin muutosta. Vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa lainsäädännön tulisi olla sellainen, että yhtiöiden perustaminen olisi aidosti mahdollista eikä siinä olisi turhia rajoituksia toiminnalle.

Yksityiskohtaiset huomiot

3 § Muut määritelmät

Lakiehdotuksessa on uutena määrittelynä vuokra-asuntoihin sijoittava kiinteistörahasto. Pidämme hyvänä, että vuokra-asuntoihin sijoittavan kiinteistö-

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Annankatu 24 00100 Helsinki

puh. 09 4767 5711

faksi 09 4767 5700

www.rakli.fi

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24 00100 Helsinki

puh 09 166 761

faksi 09 1667 6400

www.kiinteistoliitto.fi

Rakennusteollisuus RT ry
PL 381 (Unioninkatu 14) 00131 Helsinki

puh. 09 12 991

faksi 09 628 264

www.rakennusteollisuus.fi

rahaston toimintaa ei ole rajoitettu ainoastaan uudistuotantoon eikä uudistuotannon osuudelle ole asetettu rajoja. Toimivan rahaston tulee pystyä sijoittamaan varojaan kulloisenkin markkinatilanteen mukaan ja liian tiukka velvoite uudistuotantoon vaikeuttaisi rahaston toimintaa etenkin sen alkuvaiheessa. Pidämme myös hyvänä, että vuokra-asuntoihin sijoittava kiinteistörahasto voi sijoittaa 25 % varoistaan myös muihin kuin vuokra-asuntoihin. On kuitenkin selvää, että rahastojen kaupallinen toimivuus tulee ratkeamaan sen mukaan, millaisia lisärajoituksia verovapauden edellytykseksi tullaan asettamaan.

11 § Kaupankäynti kiinteistörahaston osakkeilla

Lakiesityksessä ehdotetaan, että kiinteistörahaston osakkeiden tulisi olla julkisesti listattuja tai julkisen monen keskeisen kaupankäynnin kohteena kolmen vuoden kuluessa kiinteistörahaston perustamisesta. Tämä on hyvä parannus nykyiseen lakiin verrattuna.

Sijoittajien salkkurakenteiden näkökulmasta olisi kuitenkin tärkeätä, että myös listaamattomat osakeyhtiöt olisivat mahdollisia. Esimerkiksi instituutionaaliset 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 toteutuvat kansainvälisten kokemusten mukaan parhaiten listaamattomien kiinteistörahastojen avulla. Esitämme, että osakeyhtiömuotoisille kiinteistörahastoille jätetään mahdollisuus toimia myös listautumattomana julkisena osakeyhtiönä.

Jos jonkin asteinen listautuminen nähdään välttämättömäksi, esitämme harkittavaksi voisiko aika olla vielä pidempi kuin 3 vuotta, ja esitämme sen pidentämistä 5 vuoteen. Kuten nykyinen markkina- ja suhdannetilanne on osoittanut, voi kiinteistömarkkinoiden tilanne vaihdella hyvinkin yllättävästi, ja siksi listautuminen voi epäonnistua täysin yhtiöstä riippumattomista syistä. Esitämme, että ajan pidentämisen lisäksi mietittäisiin myös, olisiko mahdollista saada poikkeuslupaa ajan pidentämiseksi enemmän kuin nyt ehdotettu 2 vuotta, jos listautuminen ei ole onnistunut markkinatilanteesta johtuvista syistä.

15 § Varojen sijoittaminen

Näkemyksemme mukaan kiinteistörahaston varoja tulee voida sijoittaa laajasti kaikkiin kiinteistötyyppeihin - mukaan lukien infrastruktuuri - sekä kiinteistöarvopapereihin. Liikenne- ja viestintäministeriö on käynnistänyt selvitystyön tierahastojen syntymiseksi. Loogisinta mielestämme tässä yhteydessä muuttaa kiinteistörahastolakia siten, että rahastot voisivat sijoittaa myös tie- ja muuhun infraverkostoon ja siihen liittyviin rakenteisiin.

Emme näe myöskään perusteluja sille, miksi kiinteistönjalostustoimintaa tulisi rajoittaa muissa kuin vuokra-asuntoihin sijoittavissa kiinteistörahastoissa nyt esitetyllä tavalla. Tämä rajoittaa mielestämme kiinteistörahastojen toimintaa, hankaloittaa kiinteistöjen ajanmukaistamista sekä vaikeuttaa salkun kehittämistä. Näkisimmekin perusteltuna, että kaikkiin kiinteistörahastoihin määriteltäisiin vuokra-asuntoihin sijoittavaa kiinteistörahastoa vastaavat kiinteistönjalostustoiminnan rajat.

15a § Voitonjako

Esitämme, että voitonjaosta säädellään vain verohuojennuslaissa, koska kansainvälisen käytännön mukaan verohuojennus ja voitonjako ovat keskeisesti sidoksissa toisiinsa. Emme näe mitään perusteita sille, että normaalisti verotettavien yhtiöiden voitonjakoa säädeltäisiin laissa. Voitonjakosäädösten kirjaaminen verohuojennuslakiin helpottaa näkemyksemme mukaan myös lainsäädäntötyötä jatkossa, koska silloin voidaan verohuojennuksen piiriä laajentaa muuttamatta kiinteistörahastolakia. Tämä esitys lisää myös lain toimintaedellytyksiä kommandiittiyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen osalta.

16 § Luotonotto

Näemme hyvänä, että kiinteistörahastojen mahdollisuuksia käyttää vierasta pääomaa lisätään. Tässä suhteessa sääntelyä tulisi näkemyksemme mukaan kuitenkin vähentää ja lieventää esitetystä. Velkapääoman käyttö tulisi monien kansainvälisten mallien mukaisesti jättää rahastojen itsensä ja markkinoiden määritettäväksi ja säädettäväksi. Vain näin voitaisiin mahdollistaa kiinteistösijoittamiseen kiinteästi kuuluvan velkapääoman joustava ja tarkoituksenmukainen käyttö myös yli erilaisten kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden suhdannetilanteiden.

Vähimmillään esitämme, että lainsäädännössä asetettua velkapääoman käytön rajaa tulisi nostaa kaikkien rahastojen osalta kolmeen neljäsosaan, ja vuokra-asuntoihin sijoittavan rahaston osalta viiteen kuudesosaan rahaston varallisuudesta. Lisäksi asuntoihin sijoittavan rahaston tulisi 16 §:n 2. momentin säännöksen mukaisesti voida erityisestä syystä ottaa luottoa 1/6; ja muihin kiinteistöihin sijoittavien rahastojen 1/4 rahaston varoista.

17 – 18 §§ Omaisuuden arvostaminen ja arviointi

Näemme IFRS-standardin valossa perusteltuna sen, että kiinteistörahaston olisi arvostettava kiinteistöt taseessaan käypään arvoon, tai tästä käytännöstä poiketessaan raportoitava käyvät arvot liitetiedoissa ja perusteltava tämän menettelyn syyt. Lisäksi pidämme tarpeellisena, että kiinteistörahaston on kuvattava kiinteistönarviointiin soveltamansa menetelmät ja menettelytavat. Emme kuitenkaan pidä lakiesityksen mukaista kiinteistönarvioitsijajärjestelmän osittaista lakisääteistä tarkoituksenmukaisena ja toimivana ehdotuksena.

Suomessa on näkemyksemme mukaan hyvin toimiva ja riittävä AKA (Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija) -järjestelmä. Keskuskauppakamarin hallinnoiman järjestelmän itsesääntely toimii hyvin, ja auktorisoinnin saamiseksi vaadittava kokemus ja vaativan kokeen läpäisy takaavat AKA-auktoisoiutujen kiinteistönarvioitsijoiden osaamisen korkean tason. Lakiesityksessä esitetty järjestelmä olisi näkemyksemme mukaan siksi turha. Lisäksi uusi järjestelmä – ja esityksessä Keskuskauppakamarille ehdotetut muut tehtävät – lisäksiivät järjestelmän kustannuksia kohtuuttomasti. Nämä kustannukset koituisivat viime kädessä arviointien tilaajien kannettavaksi arviointien kohonneina hintoina, mikä saattaisi olla haitallista kiinteistöarviointikäytäntöjen, -menettelyjen ja arviointien tason viimeaikaisen varsin suotuisan kehityksen jatkumi-

selle. Lisäksi useat eritasoiset sääntelyjärjestelmät ja käsitteet lisääisivät sääntelyn monimutkaisuutta sekä vähentäisivät arviointimarkkinoiden selkeyttä ja ymmärrettävyyttä.

Emme siis pidä lain perusteluissa mainittua erillistä kiinteistönarviointijärjestelmää emmekä kiinteistöarviointilautakunnan tehtävien lakisääteistämistä tarkoituksenmukaisena emmekä perusteltuna. Lisäksi näiden säännösten sisällyttäminen kiinteistörahastolainsäädäntöön ei tunnu järkevältä. Säännöksillä luotaisiin tarpeeton ja kustannuksiltaan kallis järjestelmä, joka säätelisi ja rajoittaisi nopeasti kehittyvän ammattikunnan toimintaa - sisällytettynä lakiin, jonka lopullisesta toimivuudesta ei tässä vaiheessa ole minkäänlaisia takeita. Mikäli kiinteistöarviointilautakunnan tehtävien lakisääteistäminen jostakin syystä todettaisiin välttämättömäksi, tulisi tästä käynnistää oma erillinen lainsäädännön valmisteluprosessi, jossa selvitetäisiin kansainvälinen tilanne ja kiinteistönarviointitoimialan näkemykset nykyistä laajemmin.

Lopuksi

Osakeyhtiömuotoiset veroneutraalit kiinteistörahastot on nähty yhtenä ratkaisuna vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen ja koko maan kilpailukyvyyn turvaamiseen. Ne voisivat kuitenkin toimia myös osana rahoitusratkaisuja, joilla edistetään kuntien palvelurakennemuutosta sekä esimerkiksi infra-hankkeiden uudentyyppistä rahoitusta. Monipuoliset ja toimivat kiinteistörahastusmarkkinat ovat keino edistää myös suomalaisten yritysten kilpailukykyä. Kaikki edellä mainitut osa-alueet ovat tärkeitä niin asuntopoliittisesti, toimivien yhdyskuntien kuin koko kansantalouden kilpailukyvyyn kehittämässäkin.

Esitämme, että kansainvälistä kehitystä kiinteistörahastojen osalta seurataan ja Suomeen kehitetään mahdollisimman pian kansainvälisesti kilpailukykyinen kiinteistörahastolainsäädäntö.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Helena Kinnunen
johtava lakimies

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Rakennusteollisuus RT ry

Ensio Hakkarainen
johtaja, elinkeinoasiat