

21.2.2018

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

### **Korkovähennysrajoitusta koskeva HE-luonnos, VM169:00/2017**

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLI:n jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Lausunto

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa.

RAKLI on huolissaan esityksen vaikutuksista erityisesti kiinteistötoimialalle. Kuten esitysluonnoksen perusteluissa todetaan ”riski siitä, että korkorajoituksella olisi kielteisiä vaikutuksia investointien ja siten myös työllisyyden ja kasvun kannalta, kasvaisi nykyisestä”.

RAKLI katsoo, että huomiota tulisi kiinnittää siihen, että korkotaso on nyt historiallisen alhaisella tasolla, ja odotettavissa on lähivuosina korkotason nouseminen. Se johtaa kielteisiin vaikutuksiin, joita ei ole vaikutusarvioinnissa ennakoitu.

21.2.2018

Korkovähennysrajoituksen laajentuessa velkarahalla rahoitettujen investointien tuottovaatimus kohoaisi, mikä vähentää sijoittajien kiinnostusta rahoittaa pitkäkestoisia ja pääomavaltaisia investointihankkeita mukaan lukien asuntorakentaminen. Matalan korkotason ansiosta pääomaa on allokoitunut asuntosijoittamiseen. Rakentamisen tahdin tulee jatkua ripeänä, jotta kasvukeskusten asuntojen kysyntä ja tarjonta saadaan tasapainoon. Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on Suomen kilpailukyvyyn ja kasvun kannalta hyvin olennaista.

### Infrahankkeet

Esitysluonnoksen mukaan korkovähennysrajoitus koskee myös infrahankkeita.

Direktiivin mukaan korkorajoituksen ulkopuolelle voidaan jättää pitkän aikavälin julkiset infrastruktuurihankkeet, joilla tuotetaan, kehitetään, käytetään tai ylläpidetään laajamittaista omaisuutta, jonka jäsenvaltio katsoo olevan yleisen edun mukainen.

Eduskunta on hyväksynyt lain (HE 155/2017 vp), jolla mahdollistetaan elinkaarihankkeiden tai sitä vastaavien muiden kokonaishoitopalveluhankkeiden toteuttaminen myös muille kuin valtiolle. Verosäännösten soveltamisala laajennettiin lisäksi kattamaan myös muun tyyppisiä hankkeita kuin väylähankkeita. Hankkeet voivat olla uudisrakennushankkeiden lisäksi myös peruskorjaushankkeita. Kokonaishoitopalvelun tilaaja ja hankkija voisi valtion lisäksi olla mikä tahansa taho, esimerkiksi kunta, kuntayhtymä tai maakunta taikka yksityinen yritys.

Lausunnolla olevan esityksen perusteluissa todetaan, että ”Infrastruktuurihankkeet eli elinkaarihankkeet ovat tyyppillisesti laajoja ja rahamääräisesti kalliita hankkeita, joissa velkarahoitus on merkittävässä asemassa. Elinkeinoverolakiin ja arvonlisäverolakiin on otettu hankkeita koskevat erityissäännökset, jotta erityisesti julkisten hankkeiden kustannukset olisivat rajatummalla ja paremmin hallittavissa. Korkorajoitussäännöksen soveltaminen näitä hankkeita toteuttavien yritysten verotuksessa lisäisi todennäköisesti hankkeiden kustannuksia.”

21.2.2018

Valtiovarainvaliokunnan mietinnössä VaVM 25/2017 vp– HE 155/2017 vp todetaan, että on olennaista tiedostaa esityksen yhteys tuleviin korkovähennyssäännöksiin.

Tästä huolimatta direktiivin antamaa liikkumavaraa ei esitetä käytettäväksi. RAKLI vaatii, että korkorajoitusten ulkopuolelle jätetään pitkän aikavälin julkiset infrastruktuurihankkeet. Olisi myös selvitettävä, kuuluvatko näihin esim. elinkaarimallilla toteutettavat sairaala- ja terveystalushankkeet. Samoin tulisi selvittää, mikä vaikutus lainsäädännöllä olisi näihin hankkeisiin, mikäli korkovähennysrajoitukset koskevat myös jäljempänä mainittuja ns. vanhoja lainoja.

#### Asunto- ja kiinteistöyhtiöt

Kaikki korot olisivat esitysluonnoksen mukaan vähennysrajoitusten piirissä. Tämä tulisi siten koskemaan myös nykyään TVL:n mukaan verotettavia yhtiöitä ja aiheuttaisi keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä merkittävän vero-ongelman, kun korkoja ei saisikaan vähentää kokonaisuudessaan. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä muodostuisi verotettavaa tuloa, josta maksettava vero pitäisi suorittaa osakkailta kerättävillä vastikkeilla.

RAKLIn näkökulmasta näyttäisi siltä, että keskinäisen kiinteistöyhtiön (MREC, Mutual Real Estate Company) ongelma on jäänyt tunnistamatta esityksen vaikutusarviossa. MRECit ovat Suomessa erittäin laajasti käytössä, kun muualla käytetään ja tunnetaan kiinteistöosakeyhtiöt, jotka toimivat kuten muutkin osakeyhtiöt.

MRECissä vuokratuotot eli liiketoiminta on MRECin osakkeet omistavassa yhtiössä, joka saa vuokratuotot. MRECissä on keskinäisen kiinteistöyhtiön ylläpitokulut mukaan lukien poisotot ja rahoitus, jolla taseessa olevat kiinteistöt on rahoitettu. MRECin kulut katetaan omistajan maksamalla hoito- ja rahoitusvastikkeella. MRECin on tarkoitus tehdä nollatulosta. Luonnoksessa ei ole esitetty, miten näin toimivan yhtiömuodon korkorajoituslaskelmat toimivat. Esityksen perusteluissa todetaan, että suurin osa MREC-yhtiöistä on yksityisiä yrityksiä, joita sääntely ei koske. On kuitenkin suuri määrä asunto- ja kiinteistösijoittajien omistamia MREC-yhtiöitä, jotka tulevat sääntelyn piiriin ja siten myös verotuksen piiriin. Tämän vuoksi olisi erityisen tärkeää, että osakkaan maksaman rahoitusvastikkeeseen sisältyvä

21.2.2018

korkeusosuus katsottaisiin MRECin korkotuloksi. Tosiasiassa MRECin velassa on kyse osakkaan omistukseen kohdistuvasta velasta, jolloin on perusteltua, että osakkaan maksaessa omaisuuteensa kohdistuvaa lainanlyhennystä ja korkoa rahoitusvastikkeen muodossa MRECille, tähän sisältyvä korkeusosuus katsotaan MRECin korkotuloksi.

#### Muutoksen vaikutukset asuntojen vuokratason

RAKLI on huolestunut esitysluonnoksen vaikutuksista yleishyödyllisiin vuokra-asuntoyhteisöihin, joissa vuokrien määrä perustuu ns. omakustannusperusteiseen vuokranmääritykseen. Korkeusosuusverovähennysrajoitus koskisi sekä ulkopuolisia että etuyhteyslainoja. RAKLIn jäseneltään saaman esimerkkilaskelman mukaan korkeusosuuksien olivat tällä kyseessä olevalla yhteisöllä viime vuoden verotuksessa 7 miljoonaa euroa, josta jäisi esitysluonnoksessa ehdotetulla laskukaavalla 4 miljoonaa verotettavaa korkeusosua, josta vero olisi noin 800 000 euroa. Tämä vähennyskelvoton osuus pitäisi sisällyttää omakustannusvuokraan, eli vuokria pitäisi korottaa tällä osuudella (= 0,11 €/m<sup>2</sup>/kk. Noin 50 m<sup>2</sup> asunnossa 5,5 €/kk). Jos korkeusosuus nousee, niin myös vuokraa joudutaan korottamaan samassa suhteessa. Samaan aikaan tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa kaupungistumisen, väestön ikääntymisen ja kotitalouksien koon pienentymisen vuoksi.

Esitetty muutos asettaisi paineita myös markkinaehtoisesti toimiville asuntosijoitusyhtiöille, koska vähennyskelvottomat korot lisäävät yhtiöiden kustannuksia aiheuttaen näin korotuspainetta asunnoista perittäviin vuokriin. Esitys myös vähentää yleistä kiinnostusta asuntosijoittamiseen, mikä heijastuu vähentyneenä asuntotarjontana ja siten myös vaikutuksena yleiseen vuokratason.

Vuokrien nousu sekä yleishyödyllisten yhteisöjen että ns. vapaarahoitteisten toimijoiden omistamissa asunnoissa vaikuttaa myös asumistukimenojen kasvuun, mikä tulee huomioida lain vaikutusten arvioinnissa. Vastaavaa nousupainetta ei muodostu yksityishenkilöiden omistamissa asunnoissa, mikä on omiaan vääristämään markkinatilannetta.

21.2.2018

### Muutoksen muut kuin verotuloja koskevat vaikutukset

Esitysluonnoksella tavoiteltava verotulojen kasvu olisi noin 46 miljoonaa euroa, mutta vaikutusta on arvioitu vain elinkeinotoiminnan tulolähteen piirissä. Aiemmin esiin nostetut keskinäiset kiinteistöyhtiöt on jätetty vaikutusarvioinnin ulkopuolelle. RAKLI katsoo, että lainsäädäntöhankkeella olisi toteutuessaan erittäin huomattavia negatiivisia vaikutuksia suhteessa verotulojen kasvuun. Näitä ei esitysluonnoksen perusteella ole lainkaan tutkittu tai on tutkittu ainoastaan vähän. Tämän takia esitysluonnos tulee valmistella uudelleen niin, että lainsäädännön vaikutukset ja direktiivin joustomahdollisuudet otetaan huomioon kaikilta osin.

Esityksen negatiiviset vaikutukset kohdistuvat esimerkiksi liikekiinteistöjen vuokraamiseen. Kohonneiden kustannusten johdosta tehtävät vuokrankorotukset voivat olla kohtalokkaita esimerkiksi verkkokaupan kilpailun kiristytessä. Erityisen kohtalokkaita vuokrankorotukset ovat valtion tukemassa asuntokannassa. Erityisesti nämä toimijat ovat luottaneet pitkäjänteiseen ja ennustettavaan verokohteluun ottaessaan esimerkiksi valtion takaamia lainoja.

### Korkojen vähennyskelpoinen osuus

Direktiivin mukaan nettokorkomenoista vähennyskelpoisia on enintään 3 miljoonaa euroa, (lausunnolla olevassa esityksessä etuyhteyslainojen korkoja saisi vähentää vain 500 000 euroa). Lisäksi Direktiivin mukaan nettokorkomenoista vähennyskelpoista on enintään 30 prosenttia esityksessä mainitusta laskentapohjasta. Esityksessä ehdotetaan, että vähennyskelpoisen koron prosenttimääräinen osuus olisi 25 prosenttia. RAKLI vaatii, että molemmat rajat nostetaan vastaamaan direktiiviä.

### Tasevapautussäännös

RAKLI pitää tärkeänä mahdollisuutta pitää voimassa nykyinen tasevapautussäännös. Näin toimien voidaan turvata pääomavaltaiselle liiketoiminnalle riittävät edellytykset liiketoiminnan pitkäjänteiseen ennakkointiin. Rakennusten elinkaaret ovat pitkiä, ja siksi investoin-

21.2.2018

tipäätöstä tehdessä tulee olla mahdollisuus ennakolta tietää kustannusrakenteiden pysyvyys, ja saattaa eri pääomamuodot kilpailukykyiseen asemaan keskenään sekä antaa markkinoiden päättää, mikä rahoitusmuoto on tehokkain tapa saada investointeja liikkeelle.

#### Vanhat lainat

Edellä mainituilla perusteilla rajoituksia ei tule ulottaa vanhoihin lainoihin. RAKLI edellyttää vanhoja lainoja koskevan suojasäännöksen käyttöönottoa. Asunto- ja kiinteistösijoittaminen on pääomavaltaista liiketoimintaa ja sijoitukset ovat pitkäkestoisia. Nyt esitetty muutos vaikuttaa jo tehtyjen investointien kannattavuuteen, minkä vuoksi tulee välttää takautuvan lainsäädännön laatimista. Luonnoksessa pidetään ongelmallisena määrittää, milloin laina katsotaan otetuksi ja milloin muutetuksi tai millaisia muutoksia säännöksessä tarkoitetaan. Eri alojen toimijoiden kanssa käydyissä keskusteluissa näitä ei ole nähty ongelmallisina. Lisäksi luonnoksessa pidetään riittävänä noin kahden ja puolen vuoden siirtymäaikaa. Ottaen huomioon, että asunto- ja muun rakentamisen rahoitus on varsin pitkäaikaista, jopa kymmenien vuosien rahoitusta, kahden ja puolen vuoden siirtymäaika ei vastaa tarvetta. Investointipäätökset tehdään kulloinkin käytössä olevan tiedon valossa ja jälkempäin tehdyt muutokset lainsäädäntöön vaikuttavat investointilaskelmiin heikentävästi. Tämä puolestaan vaikuttaa halukkuuteen tehdä investointipäätöksiä tai pakottaa ottamaan niissä huomioon erilaisia varmuuskertoimia.

#### Tiettyjen yritysten jättäminen sääntelyn ulkopuolelle

Direktiivi mahdollistaa vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajan sekä vaihtoehtoisen sijoitusrahaston jättämisen soveltamisalan ulkopuolelle. RAKLI katsoo, että nykyistä kansallista poikkeamaa tulisi laajentaa direktiivin mahdollistamalla tavalla tältäkin osin.

#### Lopuksi

Direktiivin kohteena ovat tilanteet, joissa verovelvolliset pyrkivät alentamaan verojaan ja toimivat lain tarkoituksen vastaisesti käyttämällä hyväkseen kansallisten verojärjestelmien eroja. Lausunnolla oleva hallituksen esitysluonnos kohdistuu varsin laajasti suomalaiseen yrityskenttään, minkä vaikutuksia hallituksen esitysluonnoksessa pyritään vähättelemään

21.2.2018

eikä muutosten vaikutuksia investointeihin Suomeen ja siitä johtuvia esim. työllisyys- ja verotulovaikutuksia luonnoksessa ole lainkaan avattu.

Erityisesti ehdotus kohdistuu yrityksiin, jotka ovat investoineet Suomessa voimakkaasti. Ehdotus saattaa johtaa keinotekoisiiin yritys- ja rahoitusrakenteisiin aloilla, joilla se on tähän asti ollut vierasta. Ehdotus heikentää erityisesti aloja, jotka vaativat paljon pääomia ja se asettaa eri pääomalajit eriarvoiseen asemaan investointien rahoituksessa. Ehdotuksessa ei myöskään ole avattu jo vuoden 2018 loppupuolella ennustetun korkotason nousun vaikutuksia yritysten verorasitukseen. Korkotason noustessa myös useammat yritykset tulevat sääntelyn piiriin ja se saattaa entistä helpommin johtaa tilanteisiin, jossa yritys maksaa veroja, vaikka itse liiketoiminnan tulos on tappiollinen.

Luonnoksen mukaisesti toteutuessaan korkovähennysoikeuden kaventamisen vaikutukset suomalaisiin asunto- ja kiinteistösijoittamista harjoittaviin yrityksiin ovat merkittävät. Tämä johtaa väistämättä vuokra-asumisen kustannusten nousuun. Samoin kiinteistösijoittajat joutuvat harkitsemaan vuokrien nostamista kasvaneiden kustannusten kattamiseksi. Kaikki tämä vaikuttaa vahvistavasti mm. inflaatiokehitykseen ja toisaalta heikentävästi työllisyyskehitykseen. Nykyisessä taloustilanteessa yhteisenä tavoitteena tulisi olla vahvistaa investointiedellytyksiä Suomessa. Lausunnolla oleva esitys toimii tätä tavoitetta vastaan.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen  
toimitusjohtaja



Johanna Aho  
lakimies