

Viitteenne: VN/7828/2022

KIINTEISTÖNOMISTAJAT JA RAKENNUTTAJAT RAKLI RY:N LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI ERIKOISSIJOITUSRAHASTOJEN KIINTEISTÖSIJOITUSTEN VEROSÄÄNTELYKSI

YLEISTÄ ESITYKSESTÄ

Suomen kiinteistösijoitusmarkkina on kansainvälistynyt voimakkaasti 2010-luvun alkupuolelta lähtien. Nykyisellään ulkomaisten omistajien osuus ammattimaisilla kiinteistömarkkinoilla on noussut 33 prosenttiin. Aktiivinen kiinteistösijoitusmarkkina hyödyttää yhteiskuntaa monin tavoin: Kiinteistötransaktioon liittyy yleensä merkittävä rakennus- tai peruskorjausinvestointi, jolla täytetään käyttäjän tilantarpeet ja vähennetään turhien tilojen aiheuttamaa hukkaa. Kiinteistösijoitukset ja kiinteistöliiketoiminta tuottavat yhteiskunnalle myös runsaasti välillisiä ja välittömiä verotuloja. Toimiala työllistää suoraan noin 115 000 henkilöä Suomessa. Jos rakentaminen lasketaan mukaan, työllistää kiinteistö- ja rakennusala yhteensä lähes 300 000 henkilöä eli yli 10 prosenttia työvoimasta.

Kiinteistöalalla on tällä hetkellä merkittävä investointipaine: Koronakriisi on johtanut merkittävään muutokseen työnteon tavoissa ja toimistoja joudutaan sopeuttamaan vastaamaan paremmin nykyisiin tarpeisiin. Kauppakeskustoimiala oli kulutuskäyttäytymisen muutosten myötä rakennemuutoksen kourissa jo ennen pandemiaa. Kolikon toinen puoli, eli nettikaupan kasvu edellyttää taas merkittäviä investointeja logistiikkakiinteistöihin. Soteuudistus edellyttää investointeja uusiin sairaaloihin ja sote-keskuksiin. Lisäksi vihreä siirtymä ja hiilineutraalisuuden tavoittaminen edellyttävät merkittäviä panostuksia muun muassa kiinteistötექnikkaan ja energiantuotantoon.

Suomi tarvitsee kansainvälistä pääomaa kiinteistömarkkinoille. Mikäli välttämättömiä investointeja ei tehdä, menettää yhteiskunta verotuloja ja kärsii heikommasta tuottavuudesta. Toimintaympäristöä haastaa tällä hetkellä myös voimakas kustannusten ja korkotason nousu. Tässä markkinatilanteessa lakiuudistus, joka pyrkii lisäämään kansainvälisten kiinteistösijoittajien verotusta johtaa väistämättä kiinteistö- ja rakennusalan kokonaisverokertymän laskuun, kun Suomen houkuttelevuus kansainvälisten kiinteistösijoittajien silmissä heikkenee.

VAIKUTUKSET KOTIMAISIIN TOIMIJOIHIN

Kotimaiset erikoissijoitusrahastot omistavat kiinteistöjä yli 10 miljardin euron edestä, ja näillä on yhteensä yli 120 000 osuudenomistajaa. Vaikka osuudenomistajat painottuvat lukumääräisesti yksityissijoittajiin, on rahastojen pääomista noin puolet peräisin institutionaalisilta sijoittajilta, kuten eläke- ja vakuutusyhtiöiltä. Jo lain fiskaalisten tavoitteiden saavuttamisen näkökulmasta on kriittistä, ettei laki voimaan tullessaan aiheuta haittaa kotimaisten erikoissijoitusrahastojen toiminnalle.

Näkemyksemme on, että rajaamalla lakiehdotuksessa kuvattu läpivirtausmalli rahastoihin, joissa on alle 30 sijoittajaa, rajataan lain vaikutukset varsin tehokkaasti koskemaan ulkomaille rekisteröityjä, kansainvälisiä rahastoja. Lain jatkovalmistelussa tulisi kuitenkin huomioida tilanne, jossa kotimainen rahasto on valinnut rakenteen, jossa yksityissijoittajat liittyvät rahastoon erillisen alarahaston kautta. Tällöin ns. päärahastossa voi olla alle 30 sijoittajaa, vaikka rahastokokonaisuuden tosiasiallinen sijoittajien lukumäärä voi olla useita tuhansia. Lain tulisi siis huomioida kuvatun kaltainen tilanne siten, että alarahaston sijoittajat huomioitaisiin päärahaston sijoittajien lukumäärää laskettaessa.

EU-OIKEUDELLINEN NÄKÖKULMA

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry on teettänyt lakiehdotuksesta vaikutusarvion, jonka keskeisenä havaintona on, että lakiehdotuksessa kuvattua läpivirtausmallia on mahdotonta soveltaa käytännön rahastoliiketoimintaan, etenkin mikäli rahastossa on verovelvollisia osuudenomistajia. Ne rahastot, joihin läpivirtausmalli soveltuu, joutuvat käytännössä lakkauttamaan toimintansa. Vaikka lakiuudistuksen vaikutus kansainvälisen sijoittajan verotukseen riippuu siitä, onko tämä osuudenomistajana verovelvollinen, luo läpivirtausmallin soveltaminen rahastotoimijalle merkittävän hallinnollisen rasitteen ja siten asettaa toimijan epäedulliseen asemaan suhteessa kotimaisiin toimijoihin.

Lakiehdotus on näin ollen mahdollisesti ristiriidassa EU:n perusvapauksien ja pääomien vapaan liikkuvuuden periaatteen kanssa, etenkin kun hallitusohjelmakirjauksesta lähtien lain valmistelussa on korostettu pyrkimystä kohdentaa verotus ulkomaisiin sijoittajiin.

VOIMAANTULO

Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot suunnittelevat toimintaansa pitkällä aikavälillä, joten näiden toiminnassaan käyttämät sopimukset (esimerkiksi johdannaissopimukset korkojen tai valuuttakurssien suojaukseen liittyen) eivät ole helposti tai nopeasti purettavissa, etenkin ilman merkittäviä kustannuksia. Ne harvaomisteiset rahastot, joita läpivirtausmallin soveltaminen koskee, joutuvat nopealla aikavälillä sopeuttamaan toimintaansa tai ajamaan rahastotoiminnan alas. Tähän liittyvien käytännön toimenpiteiden ja kustannusten hallinnoimiseksi olisi kohtuullista, että lakia alettaisiin soveltamaan ensimmäisen kerran vasta vuodelta 2026 toimitettavassa verotuksessa.

Miika Kotaniemi

Johtaja

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry