

Valtiovarainvaliokunnan verojaosto

Lausuntopyyntö 9.10.2026.

ASIA: HE 209/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 ja 20 a §:n muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lausunto

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä HE 209/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 ja 20 a §:n muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

Esityksen vaikutukset kiinteistösijoitusmarkkina

Rakli pitää perusteltuna, että TVL 20 a § saatetaan vastaamaan Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisua poistamalla ulkomaisen rahaston verovapauden edellytyksenä oleva sopimusperusteisuus. Samalla tulisi kuitenkin välttää uuden sellaisen kotivaltion verokohteluun sidotun rajan säätämistä, joka nostaa aitojen ulkomaisten kiinteistörahastojen lopullista verokustannusta vain niiden kotivaltion verojärjestelmän teknisen toteutustavan vuoksi.

Hallituksen esityksessä esitetty malli vaikuttaisi nyt johtavan lopputulokseen, jossa ainakin joissain nykyisissä tavanomaisissa sijoitusrakenteissa samaa tuloa verotettaisiin kahteen kertaan. Kun Suomen rahastoverolainsäädännön yleisenä tavoitteena on tämän estäminen, voidaan perustellusti kyseenalaistaa, saavutetaanko esityksen mukaisilla säännöksillä niiden pääasiallinen tavoite, eli säännösten saattaminen EU-oikeutta vastaaviksi.

Jos TVL 20 a §:n verovapaus menetetään, Suomesta saatuun kiinteistötuloon voi syntyä rahastotasoinen vero. Ellei sitä voida hyvittää rahaston kotivaltiossa tai sijoittajatasolla, vero jää lopulliseksi kustannukseksi. Tämä alentaa verojen jälkeistä tuottoa, nostaa tuottovaatimusta ja voi näkyä alempina ostotarjouksina, pienempänä Suomi-allokaationa tai sijoituksen kohdistumisena toiseen maahan.

Markkinatilanne lisää herkkyyttä verokustannuksille

Suomen kiinteistösijoitusmarkkina on elpymässä, mutta likviditeetti ja ostajakilpailu ovat edelleen tavanomaista heikompia. Raklin syksyn 2026 suhdannekatsauksen mukaan hinnat ovat korjautuneet ja tuottotasot ovat kilpailukykyisiä, mutta kilpailu kohteista on yhä poikkeuksellisen vähäistä, koska osa kotimaisista ostajista on sivussa.

KTI Kiinteistötieto Oy:n markkina-aineiston mukaan ulkomaiset sijoittajat omistivat vuoden 2025 lopussa noin 38 prosenttia Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta. Vuonna 2025 ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupasta oli 60 prosenttia, ja vuoden 2026 kahden ensimmäisen kvartaalin aikana 52 prosenttia. Ulkomainen pääoma on siten keskeinen osa markkinan kysyntää ja hinnanmuodostusta.

Kotimaisten ostajien kyky korvata ulkomainen kysyntä on rajallinen. Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen pääomavirrat kääntyivät negatiivisiksi vuonna 2023, ja rahastot ovat sen jälkeen muuttuneet netto-ostajista nettomyyjiksi. Työeläkeyhtiöiden kiinteistösijoituksiin vaikuttaa erityisesti vuoden 2026 työeläkeuudistus, joka ohjaa eläkesijoittajien allokaatiota likvidimpiin ja korkeamman tuotto-odotuksen omaisuuslajeihin. Raklin arvion mukaan kotimainen kysyntä ei lähivuosina täytä ulkomaisen kysynnän mahdollista vähenemistä.

Ratkaisuehdotukset**Vaihtoehto 1: sopimusperusteisuus pois ilman tyhjentävää verostatustestiä**

TVL 20 a §:stä poistetaan sopimusperusteisuusvaatimus, mutta rahaston rekisteröintivaltion verokohtelua koskevaa luetteloa ei säädetä tyhjentäväksi lisäedellytykseksi.

Vaihtoehto 2: laaja poikkeuslauseke

Jos käsitteet verovapaa, käytännössä verovapaa ja läpivirtaava säilytetään, niiden rinnalle lisätään neljäs vaihtoehto, jonka mukaan säännöstä sovelletaan myös ulkomaiseen rahastoon, johon sen rekisteröintivaltiossa sovellettava rahastoja koskeva verojärjestelmä kokonaisuutena arvioiden olennaisilta osin toteuttaa rahaston kautta saadun tulon yhdenkertaisen verotuksen ja ehkäisee rahastosijoituksen olennaisesti epäedullisemman verokohtelun suhteessa suoraan sijoitukseen, vaikka verotus tai verovapaus kohdistuisi rahaston ja osuudenomistajan tasoille eri tavalla kuin Suomessa.

Vähimmäistoimenpide-ehdotukset

- "Käytännössä verovapaa" määritellään myös tulolajikohtaisesti. Rahastoa ei suljeta ulkopuolelle vain siksi, että verovapaus koskee ulkomailta saatua sijoitustuloa.
- Verohallinto julkaisee ennen voimaantuloa avoimen mutta ei tyhjentävän esimerkkiluettelon hyväksyttävistä rahastotyypeistä.

- Olemassa oleville sijoituksille ja sitoville sijoitussitoumuksille säädetään kohtuullinen siirtymäaika.

Yhteisvaikutus tuloverolain 10 §:n muutosesityksen kanssa

Tuloverolain 20 a §:n muutoksen lisäksi parhaillaan lausunnoilla on hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta (VM091:00/2026), joka niin ikään heikentäisi toteutuessaan Suomen kiinteistömarkkinan kansainvälistä kilpailukykyä. Yhdessä muutokset rapauttaisivat kansainvälisten sijoittajien luottamusta Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan toimintaympäristön ennakoitavuuteen. Raklin näkemyksen mukaan Suomen kilpailukyky heikkenisi erityisesti suhteessa muihin Pohjoismaihin.

Lisätietoja:

Miika Kotaniemi

Johtaja, kiinteistösijoittaminen

+358407020015

miika.kotaniemi@rakli.fi