Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Lausunto

13.10.2026

Asia: VN/22507/2026

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönomistaja ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi tuloverolain 10 §:n muuttamisesta.

Rakli tarkastelee ehdotusta kiinteistömarkkinoiden toimivuuden, Suomeen suuntautuvien investointien, sääntelyn ennakoitavuuden sekä alan toimijoille aiheutuvien hallinnollisten vaikutusten näkökulmasta.

Ehdotus johtaisi tilanteeseen, jossa ainakin osalle Suomeen sijoittavista kansainvälisistä kiinteistörahastoista aiheutuisi uusi verokustannus. Tämä heikentäisi Suomeen kohdistuvien kiinteistösijoitusten kannattavuutta ja Suomen suhteellista houkuttelevuutta kiinteistösijoitusten kohdemaana.

On valitettavaa, että lakiehdotuksen vaikutusten arvioinnissa on täysin sivuutettu vaikutukset kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimintaan. Vaikutusarviossa olisi lisäksi tullut huomioida eduskuntakäsittelyyn edennyt tuloverolain 20 a §:n muutos, joka niin ikään heikentää Suomen kiinteistömarkkinoiden kansainvälistä kilpailukykyä. Yhdessä muutokset rapauttavat kansainvälisten sijoittajien luottamusta Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimintaympäristön ennakoitavuuteen. Raklin näkemyksen mukaan Suomen kilpailukyky heikkenisi erityisesti suhteessa muihin Pohjoismaihin.

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.

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.

Raklin arvion mukaan kotimainen kysyntä ei lähivuosina täytä ulkomaisen kysynnän mahdollista vähenemistä, sillä 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.

Edellä esitetyin perustein Rakli katsoo, että ehdotettu lakimuutos tulee jättää toteuttamatta. Investointeja heikentävien dynaamisten vaikutusten vuoksi muutoksen kokonaisvaikutus verokertymään voi muodostua jopa negatiiviseksi. Rakli katsoo lisäksi, että ehdotus on ristiriidassa hallitusohjelman tavoitteiden sekä EU:n pääomien vapaan liikkuvuuden periaatteen kanssa.

Lisätietoja:

Miika Kotaniemi

miika.kotaniemi@rakli.fi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

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.

Salo Aino
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry