



Lausunto 22.8.2016

Valtiovarainministeriölle

Viite: HE perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta, VM071:00/2016

Hallituksen esityksestä laiksi perintö- ja lahjaverolain ja tuloverolain 47 §:n muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry antaa lausunnon asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Yleistä

Suomen Vuokranantajat näkee hallituksen esityksen hyvänä veropolitiikkana, jolla vahvistetaan suomalaista omistusta ja jatkuvuutta sukupolvenvaihdostilanteessa. Suunta on veropolitiikassa oikea.

Asuntotarjonnan lisääminen ja työllisyyden parantaminen

Työllisyyden parantaminen on yksi hallituksen kärkihankkeista. Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että perintö- ja lahjaveron keventämisen ja sukupolvenvaihdon verohuojennuksiin otetaan mukaan myös sijoitusasunnot. Tällä lisätään ja varmistetaan pääomien säilyminen vuokra-asuntomarkkinoilla. Vuokra-asuntojen ja vuokra-asumisen kysyntä kasvaa erityisesti kaupungistumisen myötä. Myös verotuksen pitää tukea sitä, että mahdollisimman moni vuokra-asunto säilyy vuokrauskäytössä myös sukupolvenvaihdon jälkeen.

Samat huojennussäännöt kuin mitkä koskevat yrityksiä ja maatiloja, pitäisi koskea myös lahjana tai perintönä saatua vuokra-asuntoa, jos asunto säilyy vuokrauskäytössä. Tämä osaltaan varmistaisi pääomien säilymisen vuokra-asuntomarkkinoilla. Pieni osa

yksityisistä asuntosijoittajista on yhtiöittänyt toimintansa ja he näin ollen pääsevät huojennuksen piiriin perintötilanteessa. Erityisen tärkeää ja yhdenmukaista olisi kuitenkin se, että myös suorassa omistuksessa olevien asuntojen yksityisiä vuokranantajia kohdeltaisiin samalla tavalla.

Riittävällä vuokra-asuntojen tarjonnalla parannetaan työllisyysedellytyksiä erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Kun vuokra-asunnot saadaan sukupolvenvaihdoshuojennuksilla tehokkaammin pysymään vuokrauskäytössä myös perintö- ja lahjatilanteissa, esitys on lähes veroneutraali. Huojennussäännösten laajentaminen koskemaan sijoitusasuntoja toimii myös kannustimena yksityishenkilöille ostaa sijoitusasuntoja ja siirtää niitä perillisille.

Tarjonnan lisääminen on myös paras tapa hillitä vuokrien kasvua, mikä on työllisyyden ja kansantalouden näkökulmasta järkevää ja kannattavaa. Liiketoimintana sijoittaminen asuntoihin ei myöskään eroa muusta liiketoiminnasta siten, että olisi edes perusteita pitää sitä erillisenä ja huojennussäännösten ulkopuolisena toimialana.

Perintö- ja lahjaveron huojennus ja lain muutostarpeet vuokranantajien näkökulmasta

Sukupolvenvaihdoksen huojennussääntöjen tulisi koskea myös vuokrauskäytössä olevien asuntojen perintö- ja lahjatilanteita. Tämä tarkoittaisi perintöverolainmukaisten maksuunpanohuojennusten ja maksuaikahuojennusten (PerVL 55, 56 ja 57 §) ulottamista koskemaan myös sijoitusasuntoja.

Perintö- ja lahjaverolakia on pykälien 55, 56 ja 57 osalta muutettava edellä mainittujen perustelujen nojalla seuraavasti:

55 §

Perintö- tai lahjaverosta jätetään verovelvollisen Verohallinnolle ennen verotuksen toimittamista tekemästä pyynnöstä osa maksuunpanematta, jos:

- 1) veronalaiseen perintöön tai lahjaan sisältyy maatila, **sijoitusasunto**, muu yritys tai osa niistä;
- 2) verovelvollinen jatkaa perintönä tai lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista, **vuokraamista** tai muuta yritystoimintaa perintönä tai lahjana saadulla maatilalla, **sijoitusasunnolla** tai näin saadussa yrityksessä; ja
- 3) edellä 1 kohdassa tarkoitettusta maatilasta, **sijoitusasunnosta**, muusta yrityksestä tai niiden osasta määrätyn perintö- tai lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on suurempi kuin 850 euroa.

Maksuunpanematta jätettävän veron osan laskemiseksi vähennetään tämän lain mukaan määrätystä verosta vero, joka perintöosuudesta tai lahjasta olisi määrättävä,

jos maatilan maatalousmaa ja sitä vastaava CAP-maatilatukioikeus, rakennukset, rakennelmat, koneet, kalusto ja laitteet sekä niihin kohdistuvat velat samoin kuin muuhun yritykseen kuin maatalaan kuuluva yritysvarallisuus arvostettaisiin määrään, joka vastaa 40 prosenttia verovelvollisuuden alkamista edeltäneeltä vuodelta toimitettavassa tai toimitetussa tuloverotuksessa noudatettavien tai noudatettujen, varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 3 ja 4 luvun mukaisten perusteiden mukaisesta määrästä. Osakeyhtiön yritysvarallisuus **sekä sijoitusasunto** arvostetaan määrään, joka vastaa 40 prosenttia mainitun lain 4 ja 5 §:n mukaisten perusteiden mukaan lasketusta määrästä.

Varat, joita ei lueta nettovarallisuuteen, arvostetaan seuraavasti:

- 1) maatalaan kuuluva metsä 40 prosenttiin sen varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 7 §:n mukaisesta arvosta;
- 2) maatilan asuinrakennus ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikka 40 prosenttiin varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 5 luvun mukaisten perusteiden mukaisesta määrästä;
- 3) metsätalouden tuotantorakennukset, koneet ja laitteet 40 prosenttiin niiden verotuksessa poistamatta olevasta hankintamenosta; ja
- 4) muut varat 40 prosenttiin niiden käyvästä arvosta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu erotus tai, jos se on suurempi kuin 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun perintö- ja lahjaveron 850 euron ylimenevä osa, viimeksi mainittu määrä jätetään maksuunpanematta.

Jos maatilan, **sijoitusasunnon**, muun yrityksen tai sen osan luovutus 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa on osittain vastikkeellinen ja vastike on enemmän kuin 50 prosenttia käyvästä arvosta, maatalaan, **sijoitusasuntoon**, muuhun yritykseen tai sen osaan kohdistuva lahjaveron jätetään kokonaan maksuunpanematta.

Jos verovelvollinen luovuttaa pääosan maatilasta, **sijoitusasunnosta**, muusta yrityksestä tai sellaisen osasta, josta on myönnetty 2 tai 3 momentissa tarkoitettu huojennus, ennen kuin viisi vuotta on kulunut perintö- tai lahjaverotuksen toimitamispäivästä, verovelvollisen maksettavaksi pannaan tämän pykälän nojalla maksuunpanematta jätetty vero korotettuna 20 prosentilla.

Verovelvollisen on tehtävä 6 momentissa tarkoitettua luovutusta koskeva ilmoitus Verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa omaisuuden luovuttamisesta. Maksuunpanossa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 40 §:ssä säädetään.

Edellä 2 momenttia sovellettaessa maatalousmaa ja samalla luovutettava maatalousmaata vastaava CAP-maatilatukioikeus arvostetaan yhdessä määrään, joka vastaa 40 prosenttia maatalousmaan varallisuusverotuksessa noudatetusta arvosta.

56 §

Jos maatilasta, **sijoitusasunnosta**, muusta yrityksestä tai niiden osasta määrätyn perintö- tai lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on 1 700 euroa tai enemmän ja jos 55 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa mainitut edellytykset ovat olemassa, tämän veron osan maksuaikaa pidennetään verovelvollisen ennen verotuksen toimittamista Verohallinnolle tekemästä pyynnöstä.

Vero, jonka maksamiseen on myönnetty pidennystä 1 momentin mukaan, kannetaan yhtä suurina, vähintään 850 euron suuruisina vuotuiserinä enintään viiden vuoden aikana sen mukaan kuin valtiovarainministeriön asetuksella tarkemmin säädetään. Pidennetyltä maksuajalta ei peritä korkoa.

Useamman kuin viiden vuoden aikana kannettava vero vanhentuu verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain poiketen kymmenen vuoden kuluttua laskettuna sitä seuranneen vuoden alusta, jona vero on määrätty.

Jos verovelvollinen luovuttaa pääasiallisen osan edellä tarkoitettusta maatilasta, **sijoitusasunnosta**, muusta yrityksestä tai sellaisen osasta, Verohallinto määrää kaikki vielä tällöin maksamatta olevat maksuerät kannettaviksi seuraavan kantoerän yhteydessä.

57 §

Edellä 55 ja 56 §:ssä tarkoitetaan maatilana, **sijoitusasunnon** tai muun yrityksen osalla myös vähintään yhtä kymmenesosaa maatilana, **sijoitusasunnon** tai yrityksen omistamiseen oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

Tuloverolain 47 §:n luovutusvoittoverotusta koskevien säännösten muuttaminen

Lakimuutoksessa esitetään, että tuloverolain luovutusvoittoverotusta koskevia säännöksiä muutettaisiin siten, että myytäessä perintönä tai lahjana saatu maatala, muu yritys tai sen osa, johon on sovellettu perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta koskevia säännöksiä, hankintamenona pidettäisiin sitä määrää, josta perintö- tai lahjaveron on aikanaan suoritettu.

Uudistettuun lakipykälään olisikin edellä mainittujen perustelujen nojalla lisättävä peritty sijoitusasunto, jos se säilyy vuokrauskäytössä. Pykälätekstiä on näin ollen muutettava vastaavasti:

”Luovutettaessa viimeksi mainitun ajan jälkeen vastikkeetta saatu maatila, **vuokrauskäytössä säilyvä sijoitusasunto** taikka muu yritys, tai sellaisen osa, johon on sovellettu perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 55 §:ssä tarkoitettua huojoennusta, hankintamenona pidetään sitä määrää, josta vero on suoritettu.”

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM