

28.9.2012

Valtiovarainministeriö  
PL 28  
00023 Valtioneuvosto.

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain ja verotusmenettelystä annetun lain 65 §:n muuttamisesta**

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Lausunto

Kiitämme mahdollisuudesta lausua näkemyksemme ehdotetusta hallituksen esityksestä. Toimme kevään lausunnossamme esille epäkohtia, joita silloiseen esitykseen sisältyi liittyen työeläke- ja muiden vakuutusyhtiöiden toimintaan, vuokra-asuntotuotantoon, kuntien toimintaan sekä elinkaarimalleihin. Uudessa, nyt lausunnolla olevassa ehdotuksessa näihin epäkohtiin on puututtu ja ehdotus on parantunut huomattavasti.

Lain soveltaminen asuntotuotantoa harjoittaviin yhteisöihin

Ehdotuksen tavoitteena on ollut, ettei se vaaranna asuntotuotannon riittävyyttä ja välillisesti korota asuntojen vuokratasoa. Esitys onkin nyt rakennettu siten, että vaikutukset olisivat vähäiset. Se, että tuloverolakiin ei ehdoteta otettavaksi vastaavaa sääntelyä, ratkaisee valtaosan aikaisemmassa esityksessä olleista ongelmista.

28.9.2012

Koska osaa yleishyödyllisistä vuokra-asuntotuottajista verotetaan elinkeinoverolain mukaan, esitämme, ettei rajoituksia sovellettaisi yleishyödyllisyysstatuksen saaneisiin yhteisöihin. Raha-, vakuutus- ja eläkelaitokset on esitetty jätettäväksi sääntelyn ulkopuolella, koska niiden toimintaa ja vakavaraisuutta säädellessään ja valvotaan muun lainsäädännön perusteella. Vastaavalla tavoin korkojen verovähennysoikeuden rajoittamista ei ole tarkoituksenmukaista ulottaa yleishyödyllisiin yhteisöihin, koska niiden tuoton tuloutus ja toiminta on muutenkin tarkoin erityislainsäädännöllä säänneltyä ja valvottua.

#### Nettokorkomenojen laskenta

Ehdotuksen mukaan vähennyskelpoisia eivät olisi yhteisön, avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön korkomenot siltä osin kuin korkomenot ovat suuremmat kuin korkotulot (nettokorkomenot) ja ne ylittävät 30 prosenttia yhteisön tai yhtiön elinkeinotoiminnan tuloksesta ennen korkoja, poistoja sekä muita rahoitusomaisuuden menetyksiä ja arvomuutoksia. Nettokorkomenot vähennettäisiin kuitenkin siltä osin kuin

- 1) niiden määrä on suurempi kuin etuyhteydessä olevien osapuolten väliset nettokorkomenot; tai
- 2) ne ovat verovuonna enintään 500 000 euroa.

Esityksen mukaan nettokorkomenot olisivat vähennyskelpoisia, jos ne ovat enintään 500 000 euroa. Jos nettokorkomenot sen sijaan ylittävät 500 000 euroa ja olisivat esimerkiksi 700 000 euroa, 500 000 euron vähennyskelpoista määrää ei esityksen mukaan sovellettaisi, vaan olisi tarkasteltava, täyttyvätkö lainkohdan muut korkovähennysoikeuden rajoitusedellytykset, kuten 2 momentissa oleva 30 prosentin rajoitus.

Mielestämme säännös ei ole perusteltu, koska se voi johtaa sattumanvaraiseen ja epä johdonmukaiseen lopputulokseen. Esimerkiksi tilanteessa, joissa yhtiöllä on vaihtuvakorkoinen laina ja markkinakorkojen heilahtelun johdosta nettokorkomenot ovat yksittäisenä vuonna yli 500.000 euroa (esimerkiksi 500.001 eu-

28.9.2012

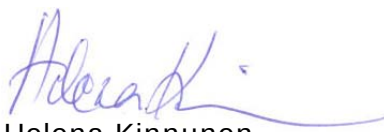
roa), korko saattaisi olla kokonaan vähennyskelvoton (ottaen huomioon muut lainkohdan rajoitusedellytykset). Jos korot taas seuraavana vuonna olisivat enintään 500.000 euroa, ne olisivat täysimääräisesti vähennyskelpoisia. Mielestämme ei olekaan perusteltua, että esimerkiksi markkinakoron vaihtelusta aiheutuva korkomenojen muutos vaikuttaisi vähennyskelpoisuuteen vieden vähennysoikeuden jopa kokonaan yksittäisenä vuonna.

Esitämme, että verovähennyskelpoisten korkojen euromääräisen rajan ("de minimis") tulisi olla absoluuttinen eli esitämme, että säännökset soveltuisivat vain de minimis -rajan ylittävään korkoon. Tämä parantaisi myös ennustettavuutta, jonka tulisi olla hyvän verojärjestelmän tunnusmerkki. Absoluuttinen raja on tyypillinen myös kansainvälisesti arvioituna (muun muassa Saksassa kolmen miljoonan euron rajan alittavat korot ovat aina vähennyskelpoisia).

Lisäksi esitämme edelleen harkittavaksi vähennettävien nettokorkomenojen määrän nostamista vähintään samalle tasolle kuin Saksassa. Näkemyksemme mukaan ei ole perusteita tehdä Suomeen tiukempaa säännöstöä kuin muissa yleisen, ns. (vero-)tuloslaskelmapohjaisen rajoituksen omaavissa EU-maissa. Tiukempi säännöstö vaikeuttaisi Suomen markkinan muutenkin haasteellista kilpailuasemaa.

Esitämme myös harkittavaksi, että korkomenojen osuus EBITDasta voisi olla korkeampi kuin nyt ehdotettu 30 prosenttia. Lisäksi ulkopuolisilta tahoilta otettujen lainojen korkojen vähennysoikeus tulisi säilyttää täysimääräisenä, toisin sanoen ulkopuolisille tahoille maksettujen korkomenojen ei tulisi vaikuttaa vähentävästi etuyhteyslainojen korkovähennysoikeuteen.

**Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry**



Helena Kinnunen

toimitusjohtaja