

Viite: Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö. Laki elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja maatilatalouden tuloverolain muuttamisesta, hallituksen esityksen valmistelu VM169:00/2017
Asianumero/Ärendenummer VM/2394/03.01.00/2017

Senaatti-kiinteistöjen lausunto liittyen luonnokseen hallituksen esityksestä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja maatilatalouden tuloverolain muuttamiseksi

Johdanto

Senaatti-kiinteistöt (myöhempänä Senaatti) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Ehdotetut muutokset perustuvat osittain sisämarkkinoiden toimintaan suoraan vaikuttavien veron kiertämisen käytäntöjen torjuntaa koskevien sääntöjen vahvistamisesta annettuun direktiiviin (EU) 2016/1164. Senaatti näkee direktiivin mukaisten tavoitteiden toteutumisen tärkeänä.

Senaatti haluaa nostaa esille hallituksen esitysluonnoksesta kohtia, joilla on erityistä vaikutusta Senaatin ja sen sidosryhmien toimintaan, kiinteistöliiketoimintaan sekä julkisen sektorin toimitilojen ja infrastruktuurin omistamiseen ja rahoittamiseen jatkossa. Nämä seikat koskevat erityisesti korkojen verovähennysoikeuden rajoittamista jatkossa myös muille kuin etuyhteysosapuolille maksettujen korkojen osalta, korkojen verovähennysoikeuden rajoittamisen ulottamista kaikkiin tulonlähteisiin, joka tuo sääntelyn piiriin laajasti kiinteistöliiketoiminnan, sekä sääntelyn ulottaminen ennen direktiivin asettamista sovittuihin lainajärjestelyihin. Lisäksi Senaatti on huolissaan sääntelyn valmistelussa ja vaikuttavuusarvioinnissa käytetyistä vieraan pääoman korkotasooletuksista. Olemme tällä hetkellä historiallisen matalassa viitekorkoympäristössä ja viitekorkojen ja sitä kautta rahoitusmenojen moninkertaistuminen nousevassa korkoympäristössä on täysin mahdollista tulevana vuosina.

Korkojen vähennyskelpoisuuden rajoittaminen kaikkien korkojen osalta

Korkojen verovähennyskelpoisuuden rajoittaminen myös korkojen osalta, mitkä maksetaan muille kuin etuyhteydessä oleville tahoille, on potentiaalisesti suuri vaikutus kaikkeen pääomaintensiiviseen toimintaan Suomessa.

Erilaiset julkisen sektorin infrastruktuuri- ja toimitilainvestoinnit, mitkä on päätetty toteuttaa yhtiömuotoisina, ovat erityisen herkkiä ehdotetun tyyppiselle korkojen verovähennysoikeuden rajoitukselle. Nämä hankkeet ovat yleensä erittäin suuria edellytysinvestointeja, joissa hyödynnetään merkittävässä määrin velkarahoitusta ja joiden takaisinmaksuajat ja tätä kautta yhtiöiden tulovirrat mitoitetaan erittäin pitkiksi. Lainamäärät yhtiöissä voivat olla hanke- ja yhtiökohtaisesti satoja miljoonia tai jopa miljardeja euroa. Tällöin ehdotettu oikaistun liiketuloksen prosenttiosuuteen perustuva vähennyskelpoinen koron määrä voi tulla vastaan helposti varsinkin, mikäli viitekorot lähtevät nousemaan tämänhetkisestä historiallisen matalasta tasosta. Esimerkkejä tämän tyyppisestä julkisesta yhtiömuotoisesta toiminnasta ovat mittavat toimitilahankkeet ja yhtiömuotoiset omistukset (esim. Maakuntien tilakeskus Oy, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy), sosiaalinen asuntotuotanto kuten kunnalliset vuokrataloyhtiöt tai valtion omistama A-Kruunu Oy, infrayhtiöt (esim. valmistelussa ollut Live Oyj), vesihuolto sekä liikenneväylien tai toimitilojen PPP-hankkeet (Esim. Tieyhtiö Ykköstie Oy tai Tieyhtiö VT 7 Oy).

Direktiivi mahdollistaa jäsenvaltioille poikkeuksen korkojen verovähennysoikeuden rajoittamisesta, valtiotukisäännökset huomioiden, pitkän aikavälin infrastruktuurihankkeiden lainoihin, missä tuotetaan, kehitetään, käytetään ja/tai ylläpidetään laajamittaista omaisuutta ja joka on yleisen edun mukaista. Hankkeen toteuttaja, vieraan pääoman menojen, varojen ja tulojen tulee olla Euroopan unionissa. Tämän poikkeaman lisääminen osaksi hallituksen esitystä olisi perusteltua ja sen sisältö tulisi olla nyt hallituksen esitysluonnoksessa poikkeaman lisäämisen arvioinnissa käsiteltyä kokonaisuhoitopalvelumallia (ppp-/elinkaarimalli) laajempi kattaen edellisessä kappaleessa mainitun tyyppiset yhteiskunnalle välttämätöntä infrastruktuuria tuottavat ja omistavat yhtiöt.

Korkojen verovähennysoikeuden rajoittamisen ulottaminen kaikkiin tulonlähteisiin

Korkojen verovähennysoikeuden rajoittamisen ulottaminen yhdistettynä rajoittamisen ulottaminen kaikkiin korkoihin tuo kiinteistöliiketoiminnan sääntelyn piiriin laajassa mittakaavassa. Kiinteistöliiketoiminta on yksi esimerkki pääomaintensiivisestä toiminnasta, missä hyödynnetään laajasti velkarahoitusta sekä erilaisia yhtiömuotoisia omistamisen välineitä kuten keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden talouden suunnittelu poikkeaa normaalista liiketoimintamallista, missä maksimoidaan tulosta. Uusi sääntely voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistöjen omistamiseen ja rahoittamiseen koko Suomessa ja mm. saattaa kyseenalaistaa keskinäisen kiinteistöyhtiön mielekkyyden omistamisen välineenä. Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat vakiintunut tapa järjestää kiinteistöliiketoiminta.

Esityksen nykyisestä muotoilusta voi seurata laajoja vaikutuksia ja rakennejärjestelyitä, joiden mielekkyys on hyvä analysoida huolellisesti etukäteen. Senaatti toivoo vero-osastolta asian tarkempaa selvittämistä, jotta nykyisiä omistamismalleja ei jouduta järjestelemään uudestaan.

Mikäli hallituksen esityksen mukainen sääntely tulee koskemaan myös keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, tulee ko. yhtiötyyppiä koskevaa sääntelyä tarkentaa. Esimerkkinä, miten keskinäisessä kiinteistöyhtiössä rahoitusvastikkeet huomioidaan nettokorkomenojen

laskennassa? Keskinäinen kiinteistöyhtiö on uniikki yhtiömuoto EU:n sisällä eikä sen erityispiirteitä ole välttämättä osattu huomioida direktiivin valmistelussa.

Sääntelyn ulottaminen ennen direktiivin antamista sovittuihin lainajärjestelyihin

Talouden ja suurten investointien suunnittelussa edellytetään jatkuvuutta ja ennustettavuutta. Korkeiden verovähennysoikeuden takautuvan soveltamisen myötä ennustettavuus kärsisi merkittävästi sen koskiessa ennen direktiivin voimaantuloa tehtäviä rahoitusratkaisuja. Tämä luo epävarmuutta Suomea koskeviin merkittäviin tulevaisuuden investointipäätöksiin, jos merkittäviä takautuvat verolainsäädännön muutokset ovat riskejä myös jatkossa.

Esimerkkinä Senaatin tällä hetkellä omistuksessa oleva Maakuntien tilakeskus Oy (siirtyy maakuntien omistukseen viimeistään 2020 alusta) tulee vastaanottamaan sairaanhoitopiireiltä vuoden 2020 alussa usean miljardin lainakannan, mistä merkittävä osa on sovittu ennen 2016 kesäkuuta.

Direktiivi mahdollistaa kansallisen poikkeuksen tekemisen takautuvan soveltamisen osalta lainoihin, jotka on nostettu ennen direktiivin antamista, eli ennen kesäkuuta 2016. Senaatti näkee, että tämä olisi perusteltua tulevaisuuden positiivisten investointipäätösten edesauttamiseksi.

Vähennyskelpoisten korkojen rajat

Mikäli julkisten infrahankkeiden osalta ei voida tehdä kansallista poikkeusta sääntelyn soveltamisesta, Senaatin näkemyksen mukaan 3 milj. euron vähennyskelpoisten nettokorkojen raja (kaikkien lainojen osalta) on liian matala. Kulloinenkin viitekorkotaso vaikuttaa merkittävästi yrityksen nettokorkojen määrään.

Näin ollen vähennyskelpoisten korkojen prosenttiosuutta oikaistusta EBITDA:sta tulisi nostaa 25 prosentista direktiivin mahdollistamaan 30 prosenttiin. Tällä muutoksella viestitään investointeja kohtaan positiivista lainsäädäntöympäristöä EU:n sisällä. Etuyhteyskorkojen osalta sääntely voi olla tiukempi, koska tällä on pienempi vaikutus investointipäätöksiin.

Helsingissä 19.2.2018

Senaatti-kiinteistöt

Mikko Ahola
talousjohtaja