

Valtiovarainministeriö  
Vero-osasto  
valtiovarainministerio@vm.fi

## Lausuntopyyntö VM070:00/2017 Eri sijoitusmuotojen verokohtelu, työryhmäraportti

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausuu asiassa seuraavaa:

### Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 300.000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

### Sijoitusmuotojen verokohtelusta

Sipilän hallitusohjelman kirjaus sijoitusmuotojen neutraliteetin selvittämisestä oli erittäin hyvä kirjaus, mikä antoi hyvän taustan sijoitusmuotojen verokohtelun selvittämiseen.

Työryhmän työskentelyssä asuntoihin sijoittaminen osana sijoitusmuotoja jätettiin kuitenkin tarkastelun ulkopuolelle. Sijoitusmuotojen neutraliteettia selvittäessä pitäisi luonnollisesti tarkastella kaikkia sijoitusmuotoja ja niiden verotusta, jotta neutraliteetin saavuttaminen olisi mahdollista. Suomen Vuokranantajien mielestä valtion ei pidä ohjata valitsemaan sijoitusmuotoja, vaan sijoitusmuotojen kohtelun pitäisi olla mahdollisimman neutraalia.

Sijoitussäästötilin tavoitteena olisi tehdä eri sijoitusmuotojen verokohtelusta tasapuolisempaa. Sijoitussäästötilillä on pääomatulooveroa lykkäävä vaikutus, koska tilin sisäisiä tapahtumia ei verotettaisi, vaan tuottojen verotus tapahtuisi vasta tilin varoja nostettaessa. Tähän mennessä julkinen keskustelu sijoitussäästötilistä on kuitenkin keskittynyt lähinnä osakesäästämiseen ja siinä sijoitussäästötilistä saataviin hyötyihin.

Kaupungistuminen tuo painetta asuntotuotannon kasvattamiseen ja ainakin tuotannon korkealla tasolla pitämiseen. Jotta tuo tavoite saavutetaan, on pidettävä

huolta, että yksityistä pääomaa saadaan myös jatkossa asuntomarkkinoille. Asuntosijoittamisen kannattavuus on tärkeä osa tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

### **Yksityisten vuokranantajien verotuksesta**

Yksityinen vuokranantaja maksaa pääomatuloveroa vuokratuloistaan. Pääomatuloveroa on järjestelmällisesti kiristetty: Vuonna 1995 pääomatuloverokanta oli vielä 25 prosenttia, ja nyt pääomatulovero on 30 prosenttia alle 30 000 euron vuokratuloista sekä ylittävältä osalta 34 prosenttia. Käytännössä aivan kaikille muille pääomatulomuodoille paitsi vuokratuloille on keksitty joku väline, jolla loivennetaan verokantaa ja vähennetään pääomatuloveroja. Ei ole tarkoituksenmukaista, että verotus iskee voimakkaimmin asuntomarkkinoille.

Yksityinen pääoma pitää nähdä vahvemmin asuntopolitiikan välineenä. Ilman yksityistä rahaa asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen on mahdotonta. Yksityiset vuokranantajat ovat vapaarahoitteisen vuokra-asuntomarkkinan suurin toimijajoukko. Noin 60 prosenttia vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien omistuksessa. Siksi yksityisten vuokranantajien toimintaedellytysten turvaaminen on niin keskeinen elementti suomalaisessa asuntomarkkinassa.

Suomessa on verottajan ja Tilastokeskuksen arvion mukaan noin 210 000 yksityistä vuokranantajaa, jotka vuokraavat noin 300 000 asuntoa joka puolella Suomea. Laskennallisesti yksityinen vuokranantaja siis omistaa ja vuokraa noin 1,4 asuntoa. Yksityiset vuokranantajat ovat siis merkittäviä veronmaksajia ja tarjoavat vielä jollekin ihmiselle tai ihmisille asunnon.

Arvopaperisijoittajilla on vakuutuskuoret, yhtiöllä on kevennetyt osingot, yrittäjillä yrittäjävähennys, metsätalouden harjoittajilla (ehkä parhaiten rinnastettavissa yksityisiin vuokranantajiin) on metsävähennys, metsän verovapaa myynti lapselle sekä metsälahjavähennys.

Pääomatuloveroa on säännöllisesti nostettu, mutta ainoa merkittävä ryhmä, joka sen täysimääräisesti ja kertymätahtisesti maksaa, ovat yksityiset vuokranantajat. Suomessa vuokra-asuminen kilpailee omistusasumisen kanssa olosuhteissa, joissa asuntotulon verotusta ei ole ja omistusasunnon luovutusvoitot ovat verovapaita muutaman vuoden asumisen jälkeen. Asuntolainan koroistakin saa edelleen vähentää osan.

Jos verrataan yksityisen vuokranantajan verokohtelua muihin pääomatulolajeihin, on täysin selvää, että vuokratuloja verotetaan liikaa suhteessa muihin verrokkeihin. Varsinkin, kun asuntokauppaan liittyy vielä varainsiirtoverokin. Sijoitusmuotojen neutraliteetti ei millään muotoa toteudu.

Suomen veropolitiikassa pitäisi vähentää vähennyksiä ja reikiä veropohjassa, pyrkiä yhtenäistämään pääomatuloverotusta ja laskemaan koko pääomatuloverokantaa kokonaisuudessaan. Nykyinen tie, jolla kiristetään vasemmalla kädellä ja

luodaan loivennuksia oikealla kädellä, ei ole millään muotoa järkevää tai perusteltua. Mahdollisimman laaja veropohja tarvitaan verojärjestelmän oikeudenmukaisuuden ja kannustavuuden kannalta.

### Sijoitussäästötili on hyvä uudistus

Työryhmä esittää sijoitussäästötilimallin käyttöönottoa. Suomen Vuokranantajien mielestä uudistus on hyvä ottaen huomioon, että muissa Pohjoismaissa siitä on hyviä kokemuksia. Kansankapitalismin vahvistaminen on Suomessa tärkeä tavoite. Siinä Suomi on muita Pohjoismaita perässä. Kotitalouksien talletustileillä on tällä hetkellä paljon varoja ja nuo talletukset olisi hyvä saada paremmin kansantalouden käyttöön. Sijoitussäästötili lisää kannusteita varojen sijoittamiseen.

Keskeinen verohyöty sijoittajalle on sijoituskohteiden luovutusvoittojen verotuksen lykkääntyminen sijoituksen purkamisvaiheeseen. Huomionarvoista on tunnistaa, että kyseessä ei ole veropohjan murentaminen, vaan verotuksen lykkääntyminen. Sijoittaja voi onnistua saamaan lykkääntyneelle verolle tuottoa. Tällöin lykätty vero on siis euromääräisesti suurempi kuin se olisi ollut, jos vero olisi määrätty sijoituskohteen realisointivaiheessa.

Sijoitussäästötili voi merkitä verotulojen vähenemistä niinä vuosina, joiden aikana tilien avaaminen on vilkkaampaa kuin niiden lopettaminen. Pitkällä aikavälillä sijoitussäästötilien määrän vakiintuessa tileiltä nostettujen varojen verotus kompensoi sijoituskohteiden realisoinnin verovapauden.

### Asunto-osakkeiden sisällyttäminen osaksi sijoitussäästötiliä

Sijoitussäästötilimalliin pitää sisällyttää mahdollisuus siihen, että sijoitussäästötilit sisältävät myös vuokrauskäytössä olevat asunnot. Se vahvistaisi sijoitusmuotojen neutraalia kohtelua.

Sijoitusmuotojen verotuksessa tulisi kokonaisuudessaan mennä kohti koherentimpaa, yksinkertaisempaa ja neutraalia järjestelmää, joka ei ohjaa sijoitusmuodon valinnassa.

Neutraalius edellyttää, että sijoitussäästötilin kehittämisessä huomioidaan myös muut sijoittamisen muodot osakesäästämisen ohella. Neutraali verotus mahdollistaa pääomien vapaan sijoittumisen tehokkaimmalla mahdollisella tavalla. Kun sähköisen vaihdannan järjestelmään liittyvät esteet poistuvat tulevan asunto-osakerekisterin (ASREK) myötä, ei ole mitään syytä olla huomioimatta myös asunto-osakkeita sijoitussäästötilin kohteena.

Suomen Vuokranantajat ry

Mia Koro-Kanerva  
OTM, Toiminnanjohtaja

Tuomas Viljamaa  
VTM, Yhteiskuntasuhdepäällikkö