



13.1.2012

Ympäristöministeriö
Asuntopoliittista ohjelmaa valmistelevalle
työryhmän puheenjohtaja Jukka Pekkarinen
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

LAUSUNTO ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN VALMISTELUUN LIITTYEN

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta saada antaa lausunto koskien asuntopoliittisen ohjelman valmistelua. Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen edunvalvonta- ja neuvontajärjestö, joka valvoo 250.000 yksityisen vuokranantajan etua. Yhdistys neuvoo ja kouluttaa vuokranantajia sekä edistää hyvää huoneenvuokratapaa vuokramarkkinoilla ja reiluja menettelytapoja vuokralaisen ja vuokranantajan välisessä suhteessa. Yhdistys toimii tiiviissä yhteistyössä alan muiden etujärjestöjen kanssa.

Vuokramarkkinoista

Suomen Vuokranantajat ry katsoo, että vuokramarkkinat toimivat tällä hetkellä pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta kohtuullisesti. Olemme kuitenkin erityisen huolissamme pääkaupunkiseudun kilpailukyvyn tulevaisuudesta, mikäli vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa pääkaupunkiseudulla ei saada lisättyä kysyntää vastaavasti. Ratkaisu pääkaupunkiseudun tilanteeseen ei voi löytyä pelkästään valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa lisäämällä, vaan toimenpiteiden tulee kohdistua myös vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokantaan ja yksityisiin vuokranantajiin.

Vuokra-asunnoista noin puolet on tuettua ja puolet vapaarahoitteista kantaa. Vapaarahoitteisesta kannasta yksityiset vuokranantajat omistavat lähes 70 %. Sillä, miten yksityiset vuokranantajat toimivat nyt ja lähitulevaisuudessa, on vaikutuksia jatkossa myös pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten kilpailukyvyille. Heitä kannustamalla on mahdollisuus saada vuokra-asuntokanta jatkossakin pysymään vähintään nykyisellä tasolla ja jopa kasvamaan.

Tarjonnan ja kysynnän epätasapainon lisäksi yksi haaste vuokranantajille ja vuokramarkkinoille on ylläpito- ja korjauskustannusten kehitys. Yhtenä merkittävänä ongelmana näemme myös yksityisten vuokranantajien ikääntymisen. Lähes 2/3 yksityisistä vuokranantajista on yli 60-vuotiaita. Sillä, miten heidän lapsensa toimivat vuokra-asunnon perittyään, on suuri merkitys vuokramarkkinoiden tasapainolle.

Ehdotukset

Hallitusohjelmaan kirjattu tavoite kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon ja korjaamisen edistämisestä tulee ulottua myös yksityiseen vuokra-asuntokantaan. Sekä kustannusten nousun hillitsemiseen että vuokranantajajoukon ikääntymiseen liittyviin ongelmiin tulisi löytää ratkaisu.

Ehdotamme, että hallituskauden aikana aloitetaan selvitystyö sen edistämiseksi, miten vuokra-asuntosijoittamisesta saataisiin kilpailukykyinen eläkesäästämisen muoto. Tällä hetkellä

eläkesäästämässä ei kannusteta asuntosijoittamiseen, vaikka pitkäaikaisena ja turvallisena sijoitusmuotona tämä olisi erittäin hyvä vaihtoehto. Vuokramarkkinoidenkin kannalta olisi erityisen tärkeää, että iäkkäiden vuokranantajien poistuessa markkinoilta tilalle saataisiin kysyntää vastaavasti asuntojen tarjoajia. Vuokra-asuntoihin sijoittaminen ps-säästämisen muodossa toisi yksityisten vuokra-asuntojen omistamiseen pitkäjänteisyyttä, joka palvelisi vuokralaisia ja tasapainottaisi markkinoita. Yhdenvertainen verovähennys muiden ps-sijoitusmuotojen kanssa hillitsisi vuokrankorotuspaineita ja toisi säästöjä mm. asumistukipuolelta.

Verovähennys- ja poistojärjestelmän tulee kannustaa pitkäjänteiseen asuntojen ylläpitoon ja kunnossapitoon ja toisaalta asuntojen säilymiseen pitkään vuokrauskäytössä. Ylläpito- ja korjauskustannusten nousun aiheuttamaa vuokratasojen nousua voitaisiin hillitä antamalla yksityisille vuokranantajille mahdollisuus vähentää sekä vuosikorjauksista että perusparannuksista aiheutuvat kustannukset niiden syntymisvuonna. Tällä hetkellä perusparannuskustannuksia joudutaan jakamaan kymmenen vuoden tasapoistoihin.

Uudistamisen kohteena tulisi olla myös korjausmenojen verovähennysoikeus siinä tilanteessa, kun asunto ostetaan vuokrauskäyttöön. Toimivat markkinat edellyttäisivät, että asunto säilyisi mahdollisimman pitkään vuokrauskäytössä, mutta tämänhetkinen käytäntö, jossa korjauskuluja voidaan hyödyntää vasta asunnon myyntitilanteessa luovutusvoittoveroa laskettaessa, ei kannusta pitkäaikaiseen asuntosijoittamiseen. Hyvin kunnossapidetty, terveellinen ja turvallinen asunto on myös vuokralaisen etu.

Poisto- ja vähennysjärjestelmän uudistaminen lisäisi huoneistojen uudistamista ja korjaamista. Poistojen ja vähennysten aiheuttama pääomatulojen pienentyminen kompensoituisi lisääntyvällä määrällä vuokranantajia ja heidän maksamiaan pääomatuloveroja sekä edistäisi rakennusalan työllisyyttä.

Vähennysten yksinkertaistaminen edistäisi myös vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuutta esimerkiksi siten, että alle 15.000 euron vuokratulojen osalta tulosta saisi vähentää automaattisesti 30 %. Tämä olisi käytännössä lähes veroneutraali keino, koska vuokratulosta vähennettävien vastikkeiden ja muiden tulonhankkimiskulujen osuus on keskimäärin noin 30 % tulon määrästä. Tämä keino kuitenkin helpottaisi ja edistäisi vuokraustoimintaa ja verotuksen toimittamista samalla tavalla kuin luovutusvoittoverotuksessa käytettävä hankintameno-olettama.

Sukupolvenvaihdostilanteissa perillisiä voitaisiin kannustaa jatkamaan vuokra-asunnon vuokraamista veroneutraalisti esimerkiksi siten, että perintöverolle myönnettäisiin viisi vuotta maksuaikaa. Näin saataisiin pienennettyä painetta myydä asunto perintöveron maksamiseksi. Veronmaksamiselle saatavan maksuajan edellytyksenä voisi olla, että asunto pysyy vuokrauskäytössä esimerkiksi seuraavat 10 vuotta.

Suomen Vuokranantajat ry

Mia Koro-Kanerva
OTM, toiminnanjohtaja