



Valtiovarainministeriölle

18.8.2017

VM123:00/2016

## **LAUSUNTO LAINSÄÄDÄNTÖHANKKEESTA YHTEISÖJEN TULOLÄHDEJAON POISTAMISESTA**

Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunta ry (SRNK) kiittää saamastaan lausuntopyynnöstä ja esittää kunnioittaen seuraavaa:

SRNK pitää positiivisena ehdotuksen pyrkimystä tulolähdejaon haitallisena pidettyjen vaikutusten poistamisesta. Huolestuttavaa kuitenkin on, että ehdotuksessa ei ole selvitetty tai huomioitu lainkaan yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevien muutosten vaikutuksia ja mahdollisia verorasitteiden lisääntymistä.

Yleishyödyllisille yhteisöille on verotuksen kannalta usein ratkaisevaa, mihin tulolähteeseen niiden saamien tulojen katsotaan kuuluvan. Yleishyödyllinen yhteisö on ainoastaan verovelvollinen saamastaan elinkeinotulosta ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta alennetun verokannan mukaan. Yleishyödyllisen yhteisön ns. henkilökohtaiset tulot ovat verovapaita. Tästä syystä ehdotus siitä, että elinkeinoverolakia on mahdollista soveltaa yhteisöjen toimintaan myös silloin, kun niiden toiminta *ei* täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä sekä kiinteistön vuokraustoiminnan verokohtelun muuttaminen, on huolestuttava.

### **Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistötulot**

Kiinteistön vuokraustoiminnan tuloa (myös laaja vuokraustoiminta) on vakiintuneessa oikeuskäytännössä pidetty lähtökohtaisesti henkilökohtaisen tulolähteen tulona, johon sovelletaan tuloverolakia. Ehdotuksessa elinkeinotoiminnan käsite laajentuisi käsittämään myös kiinteistöliiketoiminnan. Kiinteistöliiketoiminta saatettaisiin elinkeinotoiminnan tunnusmerkkien täyttymistä arvioitaessa samaan asemaan kuin muukin liiketoiminta ja sitä arvioitaisiin liiketoiminnan yleisten kriteereiden perusteella. Säännös koskisi kaikkien verovelvollisten liiketoiminnan muodossa harjoittamaa kiinteistötoimintaa.

Ehdotuksen mukaan laajan kiinteistövuokrauksen käsitteleminen liiketoimintana merkitsee sitä, että yleishyödyllisen yhteisön harjoittamaan kiinteistöliiketoimintaan sovellettaisiin nykyisestä käytännöstä poiketen elinkeinoverolakia. Tämä on yleishyödyllisille yhteisölle kohtuuton ehdotus. Kun muiden yhtiömuotojen kohdalla muutos tarkoittaa vain tulon verottamista eri tulolähteessä samalla 20 %:n verokannalla, tarkoittaa se yleishyödyllisten yhteisöjen kohdalla pahimmillaan ratkaisevan suurta verojen korotusta. Tällä hetkellä muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta sovelletaan alennettua 6,07 % verokanta ja asuntovuokrauksesta saatu tulo on verosta kokonaan vapaa.

Ehdotuksen kirjauksen ymmärtää helposti niin, että yleishyödyllisen yhteisön kaikkiin muihin kiinteistötuloihin paitsi yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tuottamiin tuloihin sovellettaisiin elinkeinoverolakia. Jatkossa olisi hyvin epäselvää, missä menee raja sen välillä, mitä katsotaan kiinteistöliiketoimin-



naksi ja mitä ehdotuksessa mainituksi passiiviseksi vuokraamiseksi, joka ehdotuksen mukaan ei olisi luonteeltaan liiketoimintaa. Tämä heikentäisi verotuksen ennustettavuutta kohtuuttomasti.

Lisäksi ehdotus asettaisi kiinteistösijoitukset epäsuotuisaan asemaan verrattuna esimerkiksi osakesijoituksiin. Säätiöt ovat merkittävien kotimaisten kiinteistöomaisuuksien vankka ja luotettava omistaja ja vuokranantaja, ja ne toimivat markkinoilla pitkäjänteisesti. Ehdotetut muutokset johtaisivat vääjäämättä yleishyödyllisten yhteisöjen uudelleen verosuunnitteluun ja sijoitusten uudelleenallokoimiseen, mikä vuorollaan vaikuttaisi kiinteistömarkkinoihin negatiivisesti heikentäen myös vuokralaisten asemaa.

Yllä mainitut negatiiviset vaikutukset eivät ole pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman mukaisia. Hallituksen tavoitteena on tehdä Suomesta kilpailukykyisempi myös uudistamalla yrittämisen, omistamisen ja investoimisen verotusta. Hallitusohjelman tulolähdejako muutoksen tavoitteena ei ole ollut yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksen kiristäminen. Verotuksen ennakoitavuus ja pitkäjänteisyys on ensiarvoisen tärkeätä yleishyödyllisille yhteisöille.

Yllä mainituista syistä katsomme, että on ehdottomasti syytä ottaa paremmin huomioon ehdotuksen verovaikutukset yleishyödyllisille yhteisöille. Lisäksi ehdotusta täytyy muuttaa niin, ettei yleishyödyllisiä yhteisöjä aseteta muita yhtiömuotoja epäoikeudenmukaisempaan asemaan. Ehdotamme, että ehdotuksessa mainitaan selkeästi, ettei sen tarkoitus ole muuttaa yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistövuokratulojen nykyistä verotuskäytäntöä.

Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunta –  
Delegationen för stiftelser och fonder