

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

Lausuntopyyntö VM112:00/2018

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.

### **Osakesäästötili on hyvä uudistus**

Suomen Vuokranantajien mielestä osakesäästötili on hyvä uudistus. Kansankapitalismin vahvistaminen on Suomessa tärkeä tavoite, jossa Suomi on muita Pohjoismaita perässä. Kotitalouksien talletustileillä on tällä hetkellä paljon varoja ja nuo talletukset olisi hyvä saada paremmin kansantalouden käyttöön. Osakesäästötili 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.

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

### **Sijoitusmuotojen verokohtelusta**

Sipilän hallitusohjelman kirjaus sijoitusmuotojen neutraliteetin selvittämisestä oli erittäin hyvä kirjaus, mikä antoi hyvän taustan sijoitusmuotojen verokohtelun selvittämiseen. Valitettavasti asuntoihin sijoittaminen osana sijoitusmuotoja on kui-

tenkin jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Sijoitusmuotojen neutraliteettia selvittäessä pitäisi luonnollisesti tarkastella kaikkia sijoitusmuotoja ja niiden verotusta, jotta neutraliteetin saavuttaminen olisi mahdollista. Suomen Vuokranantajien mielestä valtion ei pitä ohjata valitsemaan sijoitusmuotoja, vaan sijoitusmuotojen kohtelun pitäisi olla mahdollisimman neutraalia.

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. Tämän vuoksi valtiovarainministeriön on syytä jatkossa ryhtyä toimenpiteisiin sijoitusmuotojen yhdenvertaisemman kohtelun 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 kovimmin asuntomarkkinoille. Loppuen lopuksi tämän veron maksaa isolta osin vuokralaiset korkeampina vuokrina.

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 ihmisille kohteja.

Pääomatuloveroa on säännöllisesti nostettu, mutta ainoa merkittävä ryhmä, joka sen täysimääräisesti ja kertymätahtaisesti 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 vielä 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.

## Asunto-osakkeiden sisällyttäminen osaksi osakesäästötiliä tai erillisen asuntokuoren luominen

Osakesäästötilimalliin tulisi sisällyttää mahdollisuus siihen, että osakesäästötilit sisältävät myös vuokrauskäytössä olevat asunto-osakkeet. Tämä vaatisi nyt esitetyn 50 000 euron rajan nostamista. Asunto-osakkeiden sisällyttäminen vahvistaisi sijoitusmuotojen neutraalia kohtelua. Sijoitusmuotojen verotuksessa tulisi kokonaisuudessaan mennä kohti koherentimpaa, yksinkertaisempaa ja neutraalia järjestelmää, joka ei ohjaa sijoitusmuodon valinnassa.

Neutraali verotus mahdollistaa pääomien vapaan sijoittumisen tehokkaimmalla mahdollisella tavalla. Kun sähköisen vaihdannan järjestelmään liittyvät esteet poistuvat tulevan asunto-osakerekisterin myötä, ei ole mitään syytä olla huomioimatta myös asunto-osakkeita osakesäästötilin kohteena.

Esityksen mukaan osakesäästötilin verokohtelusta valmistellaan erillistä esitystä. Viimeistään tässä esityksessä tulisi huomioida myös asuntosijoittaminen merkittävänä osana kansankapitalismia. Ensimmäinen ja yksinkertainen askel olisi säätää mahdollisuus halutessaan siirtää vuokratulot suoraan osakesäästötilille verottomasti. Pitkällä aikavälillä tämä lisäisi valtion verotuloja, sillä tuotot realisoitaessa vero kohdistuisi myös lykätyn veronmaksun lisäämään tuottoon.

Vaihtoehtoisesti jatkossa tulee pohtia osakesäästötiliä vastaavan mallin perustamista myös asuntosijoittamista varten. Tällöin kaikki vuokrauskäytössä olevat asunnot ja kiinteistöt voitaisiin sijoittaa tähän asuntokuoreen, josta maksettaisiin osakesäästötilin kaltaisesti veroa vain varoja nostettaessa. Tämä lisäisi merkittävästi yksityistä pääomaa asuntomarkkinoille ja hillitsisi asumiskustannusten nousua tarjonnan lisääntymisen myötä.

Suomen Vuokranantajat ry

Mia Koro-Kanerva  
OTM, Toiminnanjohtaja