

kirjaamo.vm@gov.fi

Viitteenne: VN/1531/2020, VM115:00/2018

LÄHITAPIOLA KIIINTEISTÖVARAINHOITO OY:N LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI
EDUSKUNNALLE KIIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI
LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Lausunnonantaja

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on yksi Suomen suurimmista kiinteistövarallisuuden hoitajista hallinnoiden n. 3 miljardin euron kiinteistösijoitusvarallisuutta. Sijoittaja-asiakkaamme ovat sijoittaneet kauttamme kaikkiin yleisimpiin kiinteistöluokkiin.

Yleistä

Kiitämme mahdollisuudesta lausua kiinteistöverouudistuksesta ja sen valmistelusta.

Tulemme keskittymään lausunrossamme kauppakeskuksiin sekä myymäläkiinteistöihin. Niiden ja muidenkin kiinteistötyyppien osalta yhdyimme lisäksi RAKLI:n sekä Kauppakeskisyhdistyksen antamiin lausuntoihin asiasta.

Ymmärrämme tarpeen nykyisten säädösten tarkastelulle ja tarkentamiselle ajan kuluessa, mutta uudistuksen vaikutukset ovat paikoin äärimmäisen radikaaleja ja kiinteistömarkkinaa sekä investointihalukkuutta horjuttavia.

Lisäksi haluamme painottaa, että lainvalmistelijan tavoite kiinteistöverouudistuksen neutraaliudesta verokertymän kohdalla on kestävämmällä pohjalla. Tavoitteeseen on pyritty esittämällä kunnille sovellettavaksi yleisen kiinteistöveroprosentin skaaloja, joissa alaraja laskisi nykyisestä. Mikäli kiinteistöverouudistus menisi läpi lausuntokierroksella olevassa muodossa, ei kiinteistöverokertymä valtiotasolla olisi neutraali verrattuna nykytilanteeseen. Neutraalius edellyttäisi merkittäviä kuntatason joustoja alaspäin yleisen kiinteistöveroprosentin määrittämisessä.

Kuntatalouden ollessa jopa kriittisessä pisteessä monessa kunnassa, pidämme äärimmäisen epätodennäköisenä, että kunnat supistaisivat omaehtoisesti kiinteistöverokertymänsä laskemalla yleistä kiinteistöveroprosenttia. Houkutus kuntatalouden vahvistamiselle verokertymää lisäämällä lienee monin paikoin liian suuri. Erityisesti, koska eniten uudistuksesta kärsivät kiinteistötyypit ovat sellaisia, joiden heikentyneellä kannattavuusrakenteella ei olisi eksplisiittistä vaikutusta äänestäjien käyttäytymiseen, sillä omistajatahot ovat tyypillisesti yhtiömuotoisia oikeushenkilöitä. Vaikutuksen tullessa valtiotason lainsäätäjältä, on kuntapoliitikon myös varsin helppo nojautua ohjausvaikutuksen taakse, mikäli lainsäädännössä ei sitouteta kuntia kustannusneutraaliuteen.

Yleiskatsaus kauppakeskusmarkkinaan v. 2022

Eryteisesti COVID-19 –pandemian johdosta kauppakeskusmarkkinaan on ollut äärimmäisen haastava v. 2020 keväästä alkaen. Vaikutukset näkyvät edelleen epävarmuutena sekä vuokralais- että sijoittajatahoissa. Kuluttajakysynnän romahdus heikensi kauppakeskusvuokralaisten liikevaihtoa ja kannattavuutta suurimmalla osalla toimialoista. Vuokralaisten heikentynyt kannattavuus sekä epävarmuus tulevaisuudesta ovat luonnollisesti heijastuneet työntekijöihin. Lomautukset ja irtisanomiset ovat leikanneet ostovoimaa laajalta joukolta kuluttajia. Monilla toimialoilla niin yritykset kuin työntekijät ovat vieläkin toipumisvaiheessa.

Vallitseva makrotaloustilanne ja erityisesti välttämättömyshyödykkeiden hintojen raju kasvu ovat myös ajureina kauppakeskusten toimintaympäristössä. Alkuvuonna 2022 kerätyn kauppakeskusdatan perusteella voidaan tehdä perusteltu oletus, että kuluttajien keskiostos ei toistaiseksi jatka kasvuaan, vaan todennäköisesti supistuu. Kävijämäärissä ei ole havaittavissa em. ilmiötä kompensoivaa kasvua, jolloin kuluttajarajapinnassa olevien kulutushyödykkeitä tarjoavien yritysten liikevaihto ei kehity suotuisasti. Tämä on hyvin ymmärrettävää välttämättömyshyödykkeiden, kuten energian, hintakehitystä seurattessa. Kuluttajien ostovoimasta syödään poikkeuksellisen suuri osuus aivan pakollisiin hankintoihin.

Vaikutus kauppakeskussijoittajalle

Kauppakeskukset ovat merkittävässä määrin ammattimaisten sijoittajatahojen omistuksessa. Kohteet arvostetaan pitkälti tuottoarvomenetelmällä, kuten lainvalmistelussakin oli nostettu esille. Kiinteistövero on kannattavuusyhtälössä usein yksi kolmesta euromääräisesti suurimmasta kululuokasta. Kauppakeskukset ovat fyysiseltä ulottuvuudeltaan laajoja ja verotettavia yksiköitä on paljon. Täten myös absoluuttiset eurot ovat suuria ja suhteelliset nousut kululuokan sisällä heikentävät kannattavuutta huomattavasti.

Suurempien kauppakeskusten vuotuinen kiinteistövero lienee yli 1 M€, jolloin lainvalmistelijan esitysluonnoksessa arvioima keskimääräinen n. 50 %:n nousu tarkoittaisi ylläpitokustannusten kasvua useilla sadoilla tuhansilla euroilla vuodessa. Riippuen vuokrasopimusten vastuunjaosta ja rakenteesta kasvanut veropaine tulisi välittömästi maksettavaksi joko vuokranantajalle, vuokralaisille ylläpitovuokran komponenttina tai näiden yhdistelmänä. Pidemmän ajan kuluessa kustannuspaine ja kannattavuuden heikentyminen siirtyisi todennäköisesti täysmääräisesti vuokranantajalle, sillä nykyiset sopimukset päättyvät ja/tai tulevat uudelleen neuvoteltavaksi. Uusia sopimuksia neuvoteltaessa vuokralainen katsoo pääsääntöisesti vuokrasopimuksen kokonaiskustannusta. Jos vuokrasopimus on ylläpitovuokraperusteinen ja ylläpitokustannukset ovat nousseet esim. kiinteistöveron kiristyttyä, tulee vuokralainen sietämään alhaisempaa pääomavuokratasoa saavuttaakseen kannattavan liiketoiminnan mahdollistavan sopimusrakenteen.

Tällä dynamiikalla on yksiselitteisesti haitallinen vaikutus kauppakeskussijoittamisen kokonaiskannattavuuteen, kun entistä vähäisempi osuus vuokraustoiminnan kassavirroista jää käytettäväksi muuhun kuin ylläpitokustannusten kattamiseen.

Uudet merkittävät kauppakeskushankkeet ovat pääasiallisesti keskittyneet 2000-luvulla joukkoliikenteen solmukohtiin. Sijoittajilla on ollut intressi kehittää kauppakeskuksia mittavien asiakasvirtojen yhteyteen muodostaen kaupallisesti kannattavaa vuokra-alaa, josta saatavat vuokratassavirrat mahdollistavat hankkeen toteuttamisen. Yhtälöt ovat usein äärimmäisen tiukkoja. Pidämme erittäin todennäköisenä, että investointihalukkuus markkinassa kärsii huomattavasti, jos hankkeiden vuotuinen kassavirta leikkautuu useilla sadoilla tuhansilla euroilla. Päivittynyt yhtälö ei enää vastaisi sijoittajan strategisia vaatimuksia ja hankkeesta olisi luovuttava.

Julkisella sektorilla ja erityisesti kunnilla on myös korkea intressi saada laadukasta kaupallista toimintaa julkisen liikenteen solmukohtiin palvelemaan kyseisen mikrosijainnin vääjäämättä lisääntyvää asuntotuotantoa. Monipuolista kaupallista toimintaa tarjoavien keskittymien kehittäminen ja rakennuttaminen ei ole kuntien ydintoimintaa. Tähän tarvitaan soveltuvaa sijoittajatahoja, joita Suomen olosuhteissa on rajallinen määrä. Edellä mainitun vuorovaikutussuhteen seurauksena myös kuntien realiteetit tarjota monipuolista kaupunkirakennetta heikentyisivät.

Yhteenveto

Pidämme esitystä kiinteistöveron uudistamiseksi puutteellisesti valmisteltuna yksittäisten kiinteistöluokkien vaikutustarkastelujen osalta. Erityisesti kauppakeskusten ja myymälöiden käsittely uudistuksessa on kohtuutonta, ja rankaisee jo valmiiksi äärimmäisen haastavassa tilanteessa niin näihin kiinteistöluokkiin sijoittavia tahoja kuin niissä toimivia vuokralaisia.

Uudistus tulee palauttaa valmisteluun. Valmistelussa tulee erityisesti painottaa:

- a) Eri kiinteistöluokkien yhteiskunnallista vaikuttavuutta nykytilanteessa ja uudistuksen vaikutuksia kaikkiin oleellisiin sidosryhmiin. Kiinteistöt ovat lähes poikkeuksetta tuotannontekijöinä liiketoiminnan harjoittamisessa sekä kiinteä osa yhteiskunnallisia toimintoja. Merkittävien ja yllättävien kustannusriskien realisoitumisella voi olla arvaamattomia ja kauaskantoisia vaikutuksia todella useaan sidosryhmään.
- b) Ohjausvaikutuksia, joilla lainvalmistelijan tavoite verokertymän neutraaliudesta toteutuu.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Reetta Räsänen
Kiinteistöjohtaja

Vesa Eskoli
Kiinteistösijoitusjohtaja

Panu Peltonen
Kohdepääällikkö