



16.9.2026

Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö 19.8.2026

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi tuloverolain 20 a §:n muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Elinkeinoelämän keskusliitto EK kiittää lausuntopyynnöstä tässä asiassa ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muun ohessa sopimusperusteisuusvaatimuksen poistamista ulkomaisilta rahastoilta sekä ELTIF-rahastojen sallitun sijoittajapiirin laajentamista muhin kuin ammattimaisiin sijoittajiin. Ehdotetuilla muutoksilla on tarkoitus saattaa sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen verovapautta koskeva sääntely vastaamaan paremmin Euroopan unionin tuomioistuimen ja kansallisten tuomioistuinten oikeuskäytäntöä sekä Verohallinnon nykyistä soveltamiskäytäntöä.

Esitysluonnoksen tavoitteet ja pääasialliset ehdotukset ovat kannatettavia ja oikeustilaa selkeyttäviä.

EK toteaa, että rahastosijoittamisessa aikajänne on pitkä, ja toimintaympäristön tulisi olla mahdollisimman vakaa ja ennakoitava. Suomessa ulkomaisten sijoitusrahastojen verotuskohtelu on kuitenkin muuttunut useaan kertaan. On tärkeää, että nyt ehdotettavat muutokset toteutetaan ennakoitavalla tavalla, ja niiden mahdolliset vaikutukset selvitetään huolellisesti.

Ehdotetussa säännöksessä ulkomaisen sijoitusrahaston verovapauden edellytykseksi asetettaisiin muun ohessa rahaston verovapaus kotivaltiossaan. Tosiasiallinen verovapaus ja läpivirtaavuus rinnastuisivat verovapauteen. Ehdotuksessa todetusti verovapauskriteeriä on verotuskäytännössä jo sovellettu yhtiömuotoisten sijoitusrahastojen verovapauden edellytyksenä.

EK kiinnittää huomiota siihen, että muutos voisi ilmeisesti johtaa eräiden nykyisessä verotuskäytännössä verovapaina pidettyjen sijoitusrahastojen verotuksen kiristymiseen Suomessa. Esitysluonnoksen sivulla 34 todetusti esimerkiksi saksalaiset kiinteistörahastot eivät viimeisimpien lakimuutosten jälkeen ole kotivaltiossaan verovapaita. Luonnoksessa ei ole kuvattu sitä, missä tilanteissa ja millaisten ulkomaisten

Talous ja tutkimus
Lauri Lehmusojä

16.9.2026

sijoitusrahastojen verotus Suomessa kiristyisi, ja mitä vaikutuksia näillä muutoksilla voisi kansantalouteen olla.

Ulkomaisten sijoittajien sijoitukset Suomen kiinteistömarkkinoilla mitataan kymmenissä miljardeissa euroissa. Rakennusalan taloudellinen tilanne on vaikea. Ottaen huomioon ulkomaisten kiinteistösijoitusrahastojen erittäin suuren merkityksen Suomen kiinteistömarkkinoilla EK pitää välttämättömänä, että valmistelussa selvitetään, johtavatko ehdotetut muutokset ulkomaisten kiinteistösijoittajien verotuksen merkittävään kiristymiseen Suomessa, ja mikä vaikutus kiinteistömarkkinoihin ja rakennusalaan mahdollisella verotuksen kiristymisellä arvioidaan olevan. Tehdyn selvityksen perusteella esitetyjä ehdotuksia on tarpeen mukaan harkittava vielä uudelleen.

Ulkomaisia sijoitusrahastomuotoja on suuri joukko, ja säännöksen soveltamiseen voi ennakoida liittyvän merkittävää epävarmuutta. Ennakoitavuuden parantamiseksi Verohallinnon tulisi ylläpitää julkisissa verotusohjeissaan listaa niistä sijoitusrahastomuodoista, joiden on oikeus- ja verotuskäytännössä katsottu täyttävän verovapauden edellytykset.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan laajennettavaksi mahdollisuuksia ELTIF-rahastojen tarjoamiseen muillekin kuin ammattimaisille sijoittajille. EK pitää ehdotusta kannatettavana.

EK kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että 75 % voitonjakoedellytys on ehdotettu säädettäväksi myös muihin sijoituskohteisiin kuin kiinteistöihin sijoittaville ELTIF-rahastoille. Tätä valintaa ei luonnoksessa ole kovin laajasti perusteltu eikä sen vaikutuksia esimerkiksi kasvuyhtiörahastoihin arvioitu. Päinvastoin kuin vuokratulosaava kiinteistörahasto, kasvuyhtiörahasto ei yleensä saa merkittävää juoksevaa tuloa sijoituksistaan, vaan mahdollinen voitto muodostuu ennen muuta kasvuyhtiöosakkeiden luovutusvoitoista. Tällaiseen sijoitustoimintaan voitonjakoedellytys ei kovin hyvin sovellu. Edellytyksen tarpeellisuutta muiden kuin kiinteistörahastojen osalta tulisi vielä arvioida uudelleen.

Muilta osin EK yhtyy Finanssiala ry:n lausuntoon asiassa.

Ystävällisin terveisin

Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Sami Pakarinen
Johtaja