



8.8.2012

Valtiovarainministeriö

valtiovarainministerio@vm.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 26.6.2012, VM055:00/2012

HALLITUKSEN ESITYKSEKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Lausunnon antajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen edunvalvonta- ja neuvontajärjestö, joka valvoo 250.000 yksityisen vuokranantajan etua. Yhdistys kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon. Yhdistyksen jäsenet ovat valtaosin asuntoja vuokraavia yksityishenkilöitä, joista useimmilla on 1-2 huoneistoa vuokrattavana. Vuokrattavat huoneistot sijaitsevat pääosin asunto-osakeyhtiöissä.

Suomen Vuokranantajat ry keskittyy toiminnassaan edunvalvontaan, jäsenpalveluiden tuottamiseen sekä huoneenvuokraukseen liittyvän tiedon jakamiseen. Yhdistys neuvoa ja kouluttaa vuokranantajia sekä edistää hyvää huoneenvuokratapaa vuokramarkkinoilla ja reiluja menettelytapoja vuokralaisen ja vuokranantajan välisessä suhteessa. Yhdistys toimii tiiviissä yhteistyössä alan muiden etujärjestöjen kanssa.

Yhdistyksen kanta muutosesitykseen

Suomen Vuokranantajat ry:n näkemyksen mukaan linjauksesta, jonka mukaan velkaosuus lasketaan aina mukaan veropohjaan, tulisi luopua. Emme pidä hyvänä ja perusteltuna ehdotettua muutosta, jonka mukaan vero laskettaisiin vastikkeesta lisättynä osakkeisiin kohdistuvalla velkaosuudella myös silloin kun kysymyksessä ei ole uudistuotantoa koskeva osakkeen luovutus. Varainsiirtoveropohjaan ei tulisi mielestämme laskea velkaosuutta, joka on syntynyt ”vanhan”

yhtiön korjauskustannuksista, kuten putki- tai julkisivuremontin kustannuksista.

Mikäli yhtiön korjaushankkeita koskeva velkaosuu esityksen mukaisesti tulaisiin kuitenkin säätämään varainsiirtoveron alaiseksi ja siten varainsiirtoveroa laskettaessa osaksi hankintahintaa, näemme siinä erityisesti yhden epäkohdan: **Ehdotettu muutos ei saa vaikuttaa siten, että velkaosuutta aletaan pitää verotuksellisesti kaikissa tilanteissa osana hankintahintaa.** Lain esitöissä tulee ottaa kantaa siihen ja varmistaa se, että muutos ei tule muuttamaan verottajan käytäntöä, jonka mukaan vuokranantajaosakas saa vähentää maksamansa osakassuorituksen vuokrahuoneiston vuokratulosta silloin, kun yhtiö ei ole rahastoinut osakassuoritusta.

Muutoksen vaikutukset asuntomarkkinoihin

Vuokra-asunnoista noin puolet on tuettua ja puolet vapaarahoitteista kantaa. Vapaarahoitteisesta kannasta yksityiset vuokranantajat omistavat lähes 70 %. Yksityisten omistaman vuokra-asuntokannan verotuksella tulisi vaikuttaa kannustavasti yksityisen vuokra-asuntokannan säilymiseen ja vuokratason nousun hillitsemiseen. Myös hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon ja korjaamisen edistämisestä.

Varainsiirtoveron korotuksen vaikutus asuntomarkkinoihin on päinvastainen kuin mitä hallitusohjelman tavoitteeksi on kirjattu. Vuokra-asunnon ostamisesta aiheutuvien kustannusten lisääntyminen luo osaltaan automaattisesti painetta vuokratason nousuun. Varainsiirtoveron korotus sekä muiden vuokraukseen kohdistuvien verojen ja vuokra-asuntojen ylläpito- ja korjauskustannusten nousu siirtyvät vähitellen vuokriin ja nostavat vuokratasoa.

Koska vuokrat eivät kuitenkaan käytännössä voi ainakaan lyhyellä aikavälillä nousta lisääntyneitä kustannuksia vastaavasti, vähentää kustannusten nousu vuokra-asunnosta vuokranantajalle kertyvää tuottoa. Tämä motivoi vuokranantajaa luopumaan vuokra-asunnostaan, jolloin se useimmiten päättyy omistusasuntokäyttöön. Samasta syystä moni vuokra-asuntoa sijoituskohteena harkitseva saattaa jopa jättää asunnon hankkimatta ja siirtyä muihin sijoitusmuotoihin, jotka ovat asuntosijoittamista kilpailukykyisempiä.

Yksityisen vuokra-asuntokannan vähentymisellä olisi kohtalokkaat seuraamukset erityisesti pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin. Myös vuokra-asuntojen taso saattaa laskea, jos vuokranantajat

jättävät tekemättä huoneistoremontteja vuokra-asunnoissa siitä syystä, että jo muut lisääntyneet kustannukset syövät vuokratuoton.

Olemme erityisen huolissamme pääkaupunkiseudun kilpailukyvyn tulevaisuudesta, mikäli vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa pääkaupunkiseudulla ei saada vähenemisen sijaan lisättyä kysyntää vastaavasti. Kustannusten nousua tulisi hillitä, jotta voitaisiin taata jo olemassa olevan yksityisen vuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä ja uusien vuokra-asuntojen syntyminen ja taata siten kohtuuhintaisten ja -tasoisten vuokra-asuntojen saatavuus.

Muutoksen vaikutukset muuhun verotukseen

Mikäli varainsiirtoveroa kuitenkin päädyttäisiin korottamaan myös korjaushankkeita koskevan velkaosuuden osalta, tulisi lain esitöissä selvästi tuoda esiin se, että muutoksella ei ole tarkoitettu olevan vaikutuksia muuhun verotukseen eikä verottajan vakiintuneisiin tulkintoihin.

Tällä tarkoitamme seuraavaa: Nykyisin taloyhtiön korjaushankkeen osakassuoritukset (hanke- ja lainaosuudet sekä rahoitusvastikkeet) ovat vuokranantajalle vähennyskelpoisia vuokratulosta, mikäli yhtiö ei rahastoi kyseisiä osakassuorituksia. Jos yhtiö rahastoi em. suoritukset (tai osuuden niistä), ei rahastoitua määrää voi vähentää vuokratulosta. Tällöin kyse on pääoman sijoittamisesta yhtiöön ja se luetaan verotuksessa osakkeiden hankintamenoon kuuluvaksi menoksi. Rahastoinnin käyttö taloyhtiöissä asettaa vuokra-asuntosijoittajat muihin sijoittajiin nähden eriarvoiseen asemaan. Vaikka verovelvollisella on oikeus vähentää tuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot (*luonnolliset vähennykset*) (TVL 29 §), ei vuokranantaja voi vähentää rahastoitua osuutta vuokratulosta. Vuokranantajan kannalta remonttikulu on kuitenkin samanlainen tulonhankkimiskulu kuin muutkin vastikkeet.

Suomen Vuokranantajat ry on tehnyt paljon työtä sen eteen, että taloyhtiöt eivät automaattisesti rahastoisi osakassuorituksia silloin kun se ei ole välttämätöntä. Yhtiön kirjanpidon ollessa suunnitelmallista voidaan osakassuorituksia useimmiten "tulouttaa", jolloin vuokranantaja voi vähentää maksamansa osakassuorituksen vuokratulosta.

Mikäli yhtiön korjaushankkeita koskeva velkaosuus esityksen mukaisesti tultaisiin säättämään varainsiirtoveron alaiseksi ja siten osaksi hankintahintaa, sen ei kuitenkaan pidä muuttaa ylläkuvattua käytäntöä vuokranantajaosakkaan maksaman osakassuorituksen

verovähennyskelpoisuudesta silloin, kun osakassuoritusta ei ole rahastoitu.

Kuten edellä on todettu, vuokramarkkinoiden tasapainon kannalta on tärkeää, että yksityisten henkilöiden omistamat vuokra-asunnot säilyisivät vuokrauskäytössä eikä niitä myytäisi. Kannustin myydä on kuitenkin suuri, jos vuokranantaja ei pysty hyödyntämään isoa putki- tai julkisivuremonttiin sijoittamaansa summaa muutoin kuin myydessään asunnon. Mikäli vähennysoikeutta ei ole, syövät isot remonttikustannukset käytännössä vuokratuoton moneksi vuodeksi.

Velkaosuuden määrittäminen voi olla hankalaa

Erityisen hankalana näemme ehdotuksessa velkaosuuden määrittämisen sekä sen, minkä ajankohdan mukaan velka laskettaisiin.

Mielestämme sen ajankohdan määrittäminen, jonka mukaan velkaosuus laskettaisiin, tulisi muutoksen toteutuessa olemaan erittäin hankalaa. Kuten hallituksen esityksessäkin on todettu, esimerkiksi peruskorjauksen rahoittamiseksi otettua lainaa ei yleensä voida heti kohdistaa osakkeille, vaan vasta sen jälkeen, kun lopullisen lainarahoituksen tarve on selvinnyt peruskorjauksen valmistuttua. Esityksessä on katsottu, että näissä tilanteissa ”yhtiölainaosuus olisi luettava vastikkeeseen, jos verovelvollisuuden syntyhetkeen eli luovutussopimuksen tekemiseen mennessä yhtiökokous tai yhtiön hallitus on määritellyt osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden, jonka osakas voi maksaa osuutenaan yhtiölle kerralla tai erissä lainaosuutena tai kuukausittain rahoitusvastikkeena”.

Silloin, kun yhtiökokous päättää korjaushankkeen rahoittamisesta ja pitkäaikaisen lainan nostamisesta, päätetään useimmiten samalla myös rahoitusvastikkeen suuruudesta. Korjaushankkeen aikana rahoitusta hoidetaan kuitenkin esimerkiksi luotollisen tilin kautta ja vasta myöhemmin hankkeen lopullisten kustannusten selvittyä on laskettavissa lainaosuuksien ja lopullisen rahoitusvastikkeen suuruus. Useimmiten hallitus määrää kerrallaan vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden vasta tässä myöhemmässä vaiheessa. Hallituksen esityksen perusteluiden valossa jää epäselväksi se ajankohta, milloin yhtiökokous tai yhtiön hallitus on tällaisissa tilanteissa ”määritellyt osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden” sillä tavoin, että yhtiölainaosuus olisi luettava luovutuksessa maksettavaan vastikkeeseen.

On myös mahdollista, että yhtiö saa vasta joskus myöhemmin jonkin korjausavustuksen, joka muuttaa jo aiemmin määrättyjen lainaosuuksien suuruuksia. Hallituksen esityksen perusteella jää

epäselväksi, minkä ajankohdan mukaan varainsiirtoveron alaisen velkaosuuden määrittely tällöin tapahtuisi.

Edellä todetusta johtuen on mahdollista, että ostaja maksaisi liikaa tai liian vähän varainsiirtoveroa. Muutoksen myötä myös väärin perustein liikaa maksetun varainsiirtoveron palautusvaatimukset todennäköisesti lisääntyisivät ja epäselväksi jää, kuinka verottaja näihin vaatimuksiin tulisi suhtautumaan.

Korjaushankkeisiin liittyvän velkaosuuden määrittäminen tullee aiheuttamaan yhtiöissä epäselviä tilanteita ja riitoja sekä asuntokaupan osapuolten kesken että yhtiön suuntaan, esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa annettujen velkaosuutta koskevien tietojen paikkansapitävyyttä koskien.

Velkaosuudesta verottaminen on vastoin varainsiirtoverolain perusteita

Varainsiirtoverolain tarkoitus on *varojen siirron* verottaminen. Esitetty muutos tarkoittaisi sitä, että kiinteistöalan osalta tästä periaatteesta poikettaisiin niin, että veroa pitäisi maksaa myös velkojen siirtymisestä. Korjaushankkeiden osalta tehtyt korjaukset eivät juuri koskaan nosta asunnon arvoa samassa suhteessa kuin mitä asuntoon kohdistuvan velkaosuuden määrä lisääntyy. Kysymys olisi tältä osin puhtaasti velkojen, ei varojen, siirtymisen verottamisesta.

Velkaosuus ei ole miltään osin myöskään osakkeiden myyjälle tulevaa rahaa. Myös korkein hallinto-oikeus on vuonna 2002 antamassaan ratkaisussa (KHO 2002:57) katsonut, että velkaosuudesta ei tule maksaa varainsiirtoveroa ja perustellut sitä mm. seuraavasti:

”Osakkeiden ostaja maksaa osuutensa asunto-osakeyhtiön lainoista asunto-osakeyhtiölle eikä Oy:lle ja asunto-osakeyhtiö lyhentää maksulla velkaansa pankille. Maksu perustuu näin ollen osakkeiden ostajan ja asunto-osakeyhtiön väliseen suhteeseen eikä osakkeiden omistusoikeuden luovutukseen Oy:ltä ostajalle. Oy ei myöskään saa lainaosuuden maksusta vastaavansuuruista taloudellista etua eikä maksu tule muutoinkaan Oy:n hyväksi sillä tavoin, että maksua voitaisiin pitää asunto-osakeyhtiön osakkeista maksettuna vastikkeena, jonka ostaja on suorittanut myyjän nimeämälle kolmannelle taholle. Asunto-osakeyhtiö on itsenäinen, Oy:stä erillinen oikeushenkilö.”

Lainaosuuksia ei myöskään läheskään aina makseta yhtiölle kaupan yhteydessä, vaan ostaja jää vastaamaan velkaosuudesta uutena osakkeenomistajana maksaen yhtiölle pääomavastiketta. Omistusaikanaan osakas saattaa omistusajan pituudesta ja

yhtiölainan suuruudesta riippuen maksaa yhtiölle vain pienen osan huoneistoa rasittavasta velkaosuudesta. Erityisesti näissä tilanteissa korostuu se, että varainsiirtovero olisi muutosesityksen toteutuessa maksettava myös velkojen siirtymisestä.

Muutos asettaisi asunnot ja kiinteistöosakkeet sijoituskohteena muita huonompaan asemaan

Hallituksen esityksen mukaan korkeampi 2 %:n varainsiirtoveroaste koskisi vain kiinteistöalaa. Käytännössä tämä linjaus tarkoittaisi sitä, että asunto- ja kiinteistöosakkeet saatettaisiin sijoituskohteena vielä entisestään huonompaan asemaan kuin sijoittaminen muihin yhtiöihin.

Jo nyt yksityisen omistama vuokra-asunto – huolimatta sen erityisestä merkityksestä asuntomarkkinoilla – kilpailee heikosti muiden sijoitus- ja säästämiskohteiden kanssa etenkin silloin, jos huoneistoon tai yhtiöön kohdistuu korjauspaineita tai jo toteutettujen korjaushankkeiden maksuvelvoitteita. Vuokrahuoneiston perusparannusmenot eivät ole kulujen maksuvuonna vähennettävissä vuokratuloista, vaan ne saa vähentää yleensä 10 vuoden tasapoistoin. Myöskään taloyhtiön korjaushankkeiden menoista rahastoimaa osuutta vuokranantaja ei saa vähentää vuokratulosta, vaikka vuokranantajan kannalta ison putki- tai julkisivuremontin kustannus on tulonhankkimiskulu. Jo nykyisin nämä verotukselliset epäkohdat asettavat vuokra-asuntosijoittajat muihin sijoittajiin nähden eriarvoiseen asemaan. Varainsiirtoveronasteen korotus lisäisi osaltaan tätä eriarvoisuutta.

Kiinteistöalaa sekä asumiseen kohdistuu myös muita kustannuspaineita

Rakennus- ja kiinteistöalan lainsäädäntö ja määräykset ovat muuttuneet ja muuttumassa voimakkaasti. 1.7.2012 tulivat voimaan uudet rakentamismääräykset. Myös korjausrakentamisen energiatehokkuuteen ollaan puuttumassa. Uudet ja muuttuneet säädökset lisäävät paitsi rakentamisen, myös korjaushankkeiden kustannuksia merkittävästi.

Myös muiden verojen (arvonlisäveron ja kiinteistöveron) muutokset nostavat sekä kiinteistöomistamisen että asumisen – niin omistus- kuin välillisesti vuokra-asumisenkin – kustannuksia. Myös vuokraukseen kohdistuva ja jo toteutunut pääomatuloveron korotus nostaa osaltaan vuokra-asumisen kustannuksia.

Kiinteistön omistajiin kohdistuva kustannusten nousu vyöryy viime kädessä kotitalouksien maksettaviksi. Suomen Kiinteistöliiton ja

Omakotiliiton Pellervon Taloustutkimuksella teettämän tutkimuksen mukaan suomalaisten asumismenot nousevat 10 prosenttia vuosina 2012- 2016.¹

Kovia nousupaineita kohdistuu tulevina vuosina mm. velanhoitomenoihin, sillä korkotason ennakoidaan nousevan vuoteen 2016 mennessä selvästi nykyistä korkeammalle. Erityisen huolestuttavaa asumisen kallistuminen on pääkaupunkiseudulla, missä asuminen on jo entuudestaan muuta maata huomattavasti, jopa yli kaksi kertaa, kalliimpaa, eivätkä vuokramarkkinat toimi kunnolla. Kustannusten nousun hillitseminen olisi ensiarvoisen tärkeää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan turvaamiseksi. Varainsiirtoveronasteen korotus lisäisi osaltaan kustannusten nousua ja tekisi asumisesta entistä kalliimpaa.

Muutos olisi lakiteknisesti vaikea

Esitetyt muutokset ovat lakiteknisesti vaikeaselkoisia ja hankalia toteuttaa. Erityinen haaste liittyy mielestämme edellä esitetyn mukaisesti velkaosuuden määrittämiseen ja siihen, minkä ajankohdan mukaan velka laskettaisiin.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Katriina Sarekoski
lakimies, varatuomari

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

¹ Asumismenot tutkimuksen toteutti Suomen Kiinteistöliitto ry:n ja Suomen Omakotiliitto ry:n tilauksesta Pellervon taloustutkimus PTT, julkaistu 12.6.2012.