

Asia: VN/7828/2022

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verosääntelyksi**

### **Lausunnonantajan lausunto**

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Valtiovarainministeriölle      Lausuntopyynnön diaarinumero VN/7828/2022

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI ERIKOISSIJOITUSRAHASTOJEN KIINTEISTÖSIJOITUSTEN VEROSÄÄNTELYKSI

Säätiöt ja rahastot ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Esityksessä ehdotetaan muutoksia erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoituksista saatujen tulojen verotukseen. Ehdotetut muutokset perustuvat hallituksen hallitusohjelmaan sekä hallituksen kevään 2021 kehysriihessä ja syksyn 2021 budjettiriihessä tekemiin linjauksiin. Hallitusohjelman mukaan yhtenä keinona veropohjan tiivistämiseksi selvitetään vuoteen 2022 mennessä mahdollisuudet periä ulkomaisten rahastojen ja muiden verovapaiden yh-teisöjen kiinteistösijoituksista saamista voitoista kohtuullista veroa.

Esityksen keskeisimmät ehdotukset koskevat tuloverolakia, johon ehdotetaan lisättäväksi säännökset kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin sovellettavasta läpivirtausmallista. Ehdotetun läpivirtausmallin soveltamisessa erikoissijoitusrahaston tulot verotettaisiin osuudenomistajien tulona ikään kuin nämä olisivat saaneet tulot suoraan.

Tuloverolain 19a §:n 1 momentin 3 virkkeessä säädettäisiin siitä, että osuudenomistajalle läpivirtaavaan rahaston tuloon sovellettaisiin kutakin osuudenomistajaa koskevia TVL:n tai EVL:n säännöksiä. Virkkeen tarkoitus olisi täsmentää sitä periaatetta, että tulon veronalaisuuden arvioinnissa otettaisiin huomioon osuudenomistajan oma verotuksellinen asema. Ehdotettua läpivirtausmallia sovellettaisiin, jos kiinteistövarallisuuteen sijoittavassa erikoissi-joitusrahostossa on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa

Läpivirtausmallin soveltaminen nimenomaan kiinteistövarallisuuteen sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin, saattaisi tietyt tällä hetkellä yleishyödyllisille yhteisöille verovapaat tulot verollisuuden piiriin, mikä olisi poikkeuksellista kaikissa Suomelle vertailukelpoisissa maissa.

Esityksessä on annettu esimerkki, jonka mukaan yleishyödyllisen yhteisön verotettavaksi tulevien tulojen verotukselliseen kohteluun voisi vaikuttaa TVL 23 § 1 momentin mukainen säännös siitä, että yleishyödyllinen yhteisö on lähtökohtaisesti verovelvollinen kunnalle muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen käyttöön tarkoitetun kiinteistön tuottamasta tulosta, ja tähän tuloon sovelletaan normaalia yhteisöverokantaa alemmaa verokantaa.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että säätiölle tulo, joka saadaan erikoissijoitusrahastosta, joka omistaa esim. kiinteistön ja vuokraa sen tai sen osa muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen käyttöön, olisi säätiössä veronalaista kiinteistötuloa. Siitä säätiö maksaisi veroa.

Olisikin syytä lisätä hallituksen esitykseen selostus voimassa olevasta sääntelystä säätiöiden verottomista kiinteistötuloista. Asian esittäminen seuraavasti toisi paremmin esille yleishyödyllisten yhteisöjen tulojen laajan verovapauden myös asunto- ja kiinteistötoiminnasta:

Verovapaata tuloa olisi edelleen, myös erikoissijoitusrahaston kautta saatuna, seuraa-vat asunto- ja kiinteistötulot:

- vuokratulot osakehuoneistoista/liiketiloista,
  - siirtokelvottomalla vuokrasopimuksella vuokratulla tontilla olevan rakennuksen edelleen vuokraamisesta saatu tulo,
  - luovutusvoitot (myyntivoitot) muusta kuin elinkeinotoimintaan kuuluvasta omaisuudesta, kuten kiinteistöomaisuudesta.
  - vuokratulot siltä osin kuin kiinteistö on yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen vuokrattu.
- o Yleistä käyttöä on yhteiskunnan tarpeita palveleva käyttö esimerkiksi
- ☐ kouluna,
  - ☐ kirkkona,

- ☐ kirjastona,
- ☐ valtion virastona tai
- ☐ sairaalana.

Yllä mainittu tarkoittaa myös sitä, että erikoissijoitusrahastojen sijoittajina olevat säätiöt joutuisivat selvittämään, mistä rahaston tulo muodostuu mahdollisen verovelvollisuuden selvittämiseksi. Tämä lisäisi kohtuuttomasti säätiöiden sijoituksiin liittyvää hallinnollista työtä.

Esimerkki:

Erikoissijoitusrahastot hallinnoivat ja vuokraavat perinteisesti myös yhteiskunnallisesti tärkeitä kiinteistöjä mm. kouluja, lääkäri- ja terveysasemia sekä sairaaloita. Vuokrasopimukset rahaston omistamissa kiinteistöissä ovat tyypillisesti pitkiä ja vuokralaisina on sekä yksityisen että julkisen sektorin toimijoita.

Siltä osin kuin yllä mainitun rahaston omistama kiinteistön tai sen osa vuokrataan sairaalakäyttöön tai kouluksi, kyseessä katsottaisiin vakiintuneen yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevan verotuskäytännön perusteella olevan yleisessä käytössä olevasta kiinteistöstä. Rahastosta saatu tulo olisi tältä osin verovapaa TVL 23 § 1 mom. nojalla. Tämä osoittaa, millä tarkkuudella rahaston sijoittajana olevan säätiön tulisi olla selvillä rahaston tulonmuodostuksesta. Onkohan edes rahastoa hallinnoiva taho valmis selvittämään näin yksityiskohtaista tietoa toiminnastaan ja onko sitä mielekästä edellyttää?

Yleishyödylliset säätiöt eivät ole ainoa ryhmä, joka kohtaisi ongelmia esityksen etenemisestä nykymuodossaan. Samanlaisessa tilanteessa olisivat myös esimerkiksi yliopistot.

Vaikutukset ehdotuksen jättämisestä nykymuotoon ovat epäselviä eikä vaikutuksia ole esityksessäkään mitenkään arvioitu. Kyseiseen sijoitusluokkaan sijoittavat erityisesti apurahasäätiöt (pääomasäätiöt). Suuret pääomasäätiöt ovat Suomessa merkittäviä kiinteistö-sijoittajia sekä nopeita reagoimaan muuttuneeseen lainsäädäntöympäristöön.

Rationaalisesti toimiva säätiö realisoisi todennäköisesti verolliseen kiinteistötoimintaan sijoittavissa erikoissijoitusrahastoissa olevat omistuksensa ja sijoittasi sen sijaan kiinteistöihin suorien osakesijoitusten tai muiden verovapaiden instrumenttien kautta. Vaikutukset näkyisivät erityisesti negatiivisina vaikutuksina kiinteistömarkkinoilla Suomessa sekä kiinteistökannan kunnostamisessa, uusiutumisessa ja investoinneissa, joita energiatehokkuuden tarpeet erityisesti nyt edellyttävät.

Ehdotettu uusi säännös luo täysin uuden läpivirtausmallin Suomeen. Sijoitusalan toimijoilla voi olla vaikeaa sopeutua siihen nopealla aikataululla.

Yllä esitetyn perusteella on selvää, että läpivirtausmallia ei tulisi soveltaa yleishyödyllisiin yhteisöihin. Osakkeista, sijoitusrahastoista, sekä muun muassa erikoissijoitusrahastoista saadut tulot ovat aina olleet Suomessa ja kaikissa muissa vertailumaissa säädetty verovapaaksi tuloksi yleishyödyllisille yhteisöille.

Säätiöt ja rahastot ry esittää erittäin painokkaasti, että hallituksen esitystä muutetaan niin, että läpivirtausmallia ei sovelleta TVL 22§:ssä tarkoitettuihin yleishyödyllisiin yhteisöihin.

Helsingissä, 14. lokakuuta 2022

Säätiöt ja rahastot ry – Stiftelser och fonder rf

Löfman Martin  
Säätiöt ja rahastot ry