

9.7.2021

valtiovarainministerio@vm.fi

**Aihe:**

**Eräiden osinkojen lähdeverotuksen ja kiinteistösijoituksista saatujen voittojen verotuksen uudistaminen, työryhmäraportti, VM090:00/2020**

**LAUSUNTO**

Rakennetun ympäristön ammattimaisia kiinteistönomistajia ja rakennuttajia edustava RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta lausua lähdeverotyöryhmän loppuraportista.

RAKLI pitää haitallisina kaikkia toimenpiteitä, jotka lisäävät kansainvälisten kiinteistösijoittajien Suomeen kohdistuvien sijoitusten verotusta ja sitä kautta heikentävät Suomen kiinteistömarkkinan houkuttelevuutta kansainvälisten sijoittajien silmissä. Suomen kiinteistösijoitusmarkkina on kansainvälistynyt vahvasti finanssikriisin jälkeen, ja kansainvälisten sijoittajien rooli on jo nykyisellään merkittävä. Kiinteistöinvestoinneilla on merkittävä työllistävä vaikutus läpi koko rakennuksen elinkaaren, ja sitä kautta ne tuottavat merkittävästi myös välillisiä veroja. Heikennykset kansainvälisten sijoittajien verostatukseen vaikuttaisivat suoraan markkinan likviditeettiin ja sitä kautta negatiivisesti kiinteistöjen hintoihin Suomessa. Negatiiviset vaikutukset ulottuisivat myös mm. eläkeyhtiöiden taseisiin ja sitä kautta ne heikentäisivät työeläkejärjestelmän rahoituspohjaa.

Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot ovat kasvaneet voimakkaasti 2010-luvulla ja vuoden 2020 lopussa niiden yhteenlaskettu nettovarallisuus oli noin 3,7 miljardia euroa. Rahastot ovat tarjonneet uuden väylän kiinteistösijoituksiin instituutionaalisille sijoittajille sekä yksityishenkilöille. RAKLI on samaa mieltä raportin johtopäätöksen kanssa, että mahdolliset muutokset erikoissijoitusrahastojen verotuksessa aiheuttaisivat siirtymää muihin oikeudellisiin rakenteisiin. Instituutionaaliset sijoittajat siirtyisivät suoriin sijoituksiin tai muihin rahastorakenteisiin, kun taas piensijoittajien mahdollisuutena olisi sijoittaa yksittäisiin asuinhuoneistoihin. RAKLI pitää molempia kehityskulkuja ei-toivottavina.

Erikoissijoitusrahasto on ainoa pohjoismainen sääntelyn alainen, kiinteistösijoituksiin soveltuva rakenne, joka mahdollistaa kiinteistösijoittamisen niin yksityishenkilöille kuin suursijoittajillekin. Rahastot toimivat läpinäkyvästi, ne ovat ammattimaisesti hallinnoituja ja markkinavalvonnan alaisia. Markkinoiden systeemisten riskien hallinnan näkökulmasta olisi siis epäsuotuisa kehitys, jos sijoittajat siirtäisivät varojaan pois rahastoista sijoittaakseen vähemmän hajautetusti esimerkiksi yksittäisiin asuintoihin tai liikehuoneistoihin.

RAKLI ry

Miika Kotaniemi  
Johtaja, kiinteistösijoittaminen