

2.3.2018

Valtiovarainministeriö  
Vero-osasto  
Viite: VM169:00/2017

## **LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ELINKEINOVEROLAIN KORKOVÄHENNYSRAJOITUSTA KOSKEVAN SÄÄNTELYN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta.

### **Suomen Kiinteistöliitosta**

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 12 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### **Yleistä luonnoksesta**

Esityksessä ehdotetaan, että elinkeinotulon verottamisesta annettuun lakiin sisältyvää korkovähennysoikeuden rajoittamista koskevaa säännöstä muutetaan. Muutokset perustuvat osittain sisämarkkinoiden toimintaan suoraan vaikuttavien veron kiertämisen käytäntöjen torjuntaa koskevien sääntöjen vahvistamisesta annettuun direktiiviin (EU) 2016/1164.

Ehdotetun sääntelyn tavoitteena on turvata Suomen veropohjaa nykyistä laajemmalla korkorajoitussääntelyllä siten, että sääntelyssä otetaan huomioon myös yritystoiminnan edellytysten turvaaminen. Esityksen tavoitteena on myös muuttaa Suomen verolainsäädäntöön nykyisin sisältyvää korkovähennysoikeuden rajoittamista koskevaa säännöstä siten, että se vastaisi veron kiertämisen estämistä koskevan direktiivin mukaista korkovähennyksen rajoittamista koskevaa säännöstä. Sääntelyn tarkoituksena on lisäksi ehkäistä verotuottojen kannalta merkityksellistä korkovähennyksiin liittyvää aggressiivista verosuunnittelua.

### **Kiinteistöliiton lausunto**

Suomen Kiinteistöliitto pitää lausunnossaan kiinteistöjä koskeviin osuuksiin. Kiinteistöliitto pitää esityksen tavoitetta aggressiivisen verosuunnittelun

2.3.2018

rajoittamisesta kannatettavana, mutta haluaa tuoda esille muutamia esitysluonnoksessa olevia ongelmakohtia.

#### Kiinteistötoimialan vaikutusarviot

Esitysluonnoksen mukaan rajoitukset tulevat jatkossa koskemaan kaikkia korkoja, myös kiinteistöalalla nykyään TVL:n mukaan verotettavia yhtiöitä. Tällä tulisi olemaan suuria vaikutuksia keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja yleishyödyllisiin vuokratyhtiöihin, mutta näihin liittyviä vero-ongelmia ei ole vaikutusarvioissa selvitetty.

Lisäksi nykyinen, matala korkotaso vaikuttaa suoraan arvioissa huomioitujen korkovähennysrajoitusten piirissä olevien yhtiöiden määrään vähentävästi. Korkotason noustessa myös rajoitusten piirissä olevien yhtiöiden määrä tulee tulevaisuudessa todennäköisesti nousemaan.

#### Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Kiinteistöliitto katsoo, että esitysluonnoksen valmistelussa on sivuutettu täysin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden (MREC) ongelmat. MRECissä vuokratuotot eli liiketoiminta on MRECin osakkeet omistavassa yhtiössä, joka saa vuokratuotot. MRECissä on keskinäisen kiinteistöyhtiön ylläpitokulut mukaan lukien poistot ja rahoitus, jolla taseessa olevat kiinteistöt on rahoitettu. MRECin kulut katetaan omistajan maksamalla hoito- ja rahoitusvastikkeella ja MRECin on tarkoitus tehdä nollatulosta.

Esityksessä ei ole lainkaan huomioitu MRECien rahoituslaskelmien toimivuutta, joka tulisi myös huomioida. MRECit ovat Suomessa erittäin laajasti käytössä, kun muualla käytetään ja tunnetaan REC (kiinteistöosakeyhtiö, jossa liiketoiminta eli vuokraus on itse yhtiössä). RECit toimivat niin kuin muutkin osakeyhtiöt.

#### Yleishyödylliset vuokratyhtiöt

Kiinteistöliitto huomauttaa, että esitys aiheuttaisi nyky muodossaan korotuksia omakustannusperiaatteella toimivien yleishyödyllisten vuokratyhtiöiden vuokratasoihin. Yleishyödylliset vuokratyhtiöt olisivat jatkossa korkovähennysrajoitusten piirissä, jolloin vähennyskeltomien korkomenojen verovaikutukset tulisi kattaa vuokralaisilta perittävillä vuokrilla. Esityksellä olisi siis suoraan vuokratasoa nostava vaikutus.

#### Korkojen vähennyskelpoisuuden eurorajat

2.3.2018

Direktiivin mukaan euroraja, jonka jälkeen korkojen vähentämistä rajoitetaan, voi olla enimmillään 3 000 000 euroa. Esitysluonnoksessa etuyhteyslainojen korkoja saisi vähentää vain 500 000 euroa. Esityksen 500 000 euron raja nousisi ongelmaksi varsinkin vuokratalopuolella, joten Kiinteistöliitto esittää kyseisen tiukennuksen poistamista.

#### Siirtymäaika ja voimaantulo

Esitysluonnoksen mukaan laajennetut korkovähennysoikeuden rajoitukset tulisivat voimaan vuoden 2019 alusta. Esitysluonnoksessa ei esitetä vanhojen lainojen suojasääntöä eikä siirtymäsääntöä, vaikka direktiivi sen mahdollistaa. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että rajoituksia laajennettaessa yhtiöt, jotka tulevat rajoituksen piiriin saavat riittävät mahdollisuudet varautua muutoksiin.

Kiinteistöliitto esittää, että vanhojen lainojen suojasääntö otetaan käyttöön ja tällä tavoin mahdollistetaan yhtiöiden varautuminen tuleviin muutoksiin. Varsinkin kiinteistötoimialalla rahoitusratkaisut ovat pitkäaikaisia, jolloin esityksen mukainen kahden ja puolen vuoden siirtymäaika ei missään nimessä ole riittävä.

#### Lopuksi

Esitysluonnoksen mukaan direktiivin mahdollistamia kansallisia, vapaaehtoisia poikkeuksia ei pääsääntöisesti otettaisi käyttöön. Sen sijaan osa kansallisesta lainsäädännöstä, joka on direktiiviä tiukempi pidettäisiin voimassa.

Kiinteistöliitto katsoo, että kansallisessa lainsäädännössä tulisi, direktiivin sallimissa rajoissa, huomioida ja ottaa käyttöön vapaaehtoiset poikkeukset, joihin edellä on viitattu. Lisäksi Kiinteistöliitto edellyttää tarkempien vaikutusarvioiden laatimista kiinteistötoimialan osalta ja muutostarpeiden huomioimista, ennen hallituksen esityksen laatimista.

Annamme mielellämme lisätietoja tähän lausuntoon liittyen.

Kunnioitavasti,

**SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY**

Jukka Kero  
pääekonomisti

Juho Järvinen  
talous- ja veroasiantuntija