

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettua lakia, joka ei ole vielä tullut voimaan.

Laista poistettaisiin yhtiön voitonjakovelvoitetta lieventävä säännös, joka sallii yhtiön jättää jakamatta normaalin kymmenen prosentin lisäksi 30 prosenttia tilikauden voitosta käytettäväksi uusien asuntojen rakentamiseen tai hankkimiseen. Muutos johtuu Euroopan komission päätöksestä, jonka se antoi Suomen järjestelmää koskevan notifiointin johdosta.

Lisäksi muutettaisiin säännöksiä, joilla rajoitetaan huojennuksen kohdistumista kiinteistökauppaan. Säännöksestä, joka johtaa veroseuraamuksiin, jos yhtiö luovuttaa asuntovarallisuuttaan ennen kuin käyttöönotosta on kulunut kymmenen vuotta, luovuttaisiin. Kiinteistökauppaa rajoitettaisiin edelleen

säännöksillä, jotka koskevat yhtiön omistusaikaa ja verovuonna luovutettavan asuntokannan osuutta yhtiön asuntovarallisuudesta.

Notifiointiprosessin viivästettyä eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksista annetun lain voimaantuloa sen voimaantulosäännöstä muutettaisiin siten, että lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuonna 2010 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa. Lisäksi tarkistettaisiin voimaantulosäännöksiin sisältyvää, yksittäisen verovelvollisen enimmäisomistusosuuteen liittyvää siirtymäsäännöstä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana samanaikaisesti kuin eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettu laki.

PERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Veronhuojennuslaki

Eduskunta hyväksyi 1 päivänä huhtikuuta 2009 lain eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009), jäljempänä veronhuojennuslaki. Lain tavoitteena on lisätä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjontaa.

Veronhuojennuslailla luotiin useissa muissa maissa jo käytössä olevan kaltainen kiinteistösijoitustoimintaa harjoittaviin yhtiöihin sovellettava verojärjestelmä, jonka perusajatuksena on poistaa osakeyhtiömuodossa tapahtuvaan kiinteistösijoitustoimintaan liittyvä kahdenkertainen verotus vapauttamalla yhtiö velvollisuudesta suorittaa tuloveroa.

Yhtiö on toisaalta velvollinen jakamaan lähes koko voittonsa osakkaille. Yhtiön jakama osinko on saajalleen kokonaan veronalaista tuloa eikä osinkoon sovelleta, mitä osinkotulon verottamisesta säädetään tuloverolaissa (1535/1992) ja elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa (360/1968). Osinko ei ole veronalaista tuloverolaissa kokonaan verovapaaksi säädetyille osingonsaajille, kuten sijoitusrahastoille. Sen sijaan esimerkiksi osittain verovapaalle yleishyödylliselle yhteisölle osinkotulot ovat kokonaan veronalaista tuloa. Verorasitus siirretään yhtiön tasolta kokonaan osakstasolle, jolloin voiton verotus periaatteessa vastaa suoran kiinteistösijoituksen tuottaman tulon verotusta.

Veronhuojennuslaki perustuu hallitusohjelmaan, jonka kirjauksen mukaan ”Selvitetään kiinteistörahasolainsäädäntöä ja uudis-

tetaan osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen verotus siten, että suomalaisten kiinteistörahastojen kansainvälinen kilpailukyky turvataan sijoitusten ohjaamiseksi mm. vuokra-asuntomarkkinoille Suomessa”.

Veronhuojennuksen edellytyksenä on, että yhtiö harjoittaa yksinomaan omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa ja siihen liittyviä toimintoja. Yhtiön varoista vähintään 80 prosenttia tulee muodostua pääasiassa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä tai huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista asunto-osakeyhtiössä tai muussa keskinäisessä kiinteistöyhtiössä. Asuinhuoneistojen vuokrien osuus yhtiön kaikista tuloista, joihin ei lueta asuntovarallisuudesta saatuja luovutushintoja, tulee olla vähintään 80 prosenttia.

Yhtiön on jaettava osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta. Yhtiö voi kuitenkin jättää jakamatta kymmenen prosentin lisäksi 30 prosenttia voitosta käytettäväksi asuntovarallisuuden hankkimiseen. Jos määrää ei seitsemän seuraavan tilikauden aikana käytetä uustuotannon hankkimiseen, yhtiön maksettavaksi määrätään kymmenen prosenttia käyttämättä jääneestä määrästä.

Lisävaatimuksia liittyy muun ohessa yksittäisen osakkaan omistusosuuteen, yhtiön vieraan pääoman määrään ja yhtiön listautumiseen.

Yksittäisen osakkaan omistusosuus on lain 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa rajoitettu 9,99 prosenttiin. Omistusosuuden ylittymisen seurauksena yhtiölle maksuunpannaan lain 8 §:n 2 momentin mukainen verosanktio. Lain 21 §:n voimaantulosäännöksen 3 momenttiin sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan vuosina 2009—2012 osakaskohtainen enimmäisomistusosuus on kuitenkin 30 prosenttia.

Yhtiön oikeutta harjoittaa kiinteistökauppaa ja myyntiin tähtäävää kiinteistönkehittämistä rajoitetaan omistusaikaan ja rakentamiskustannuksiin liittyvin rajoituksin. Jos yhtiö luovuttaa asuntovarallisuutta, jonka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan, tai jos kiinteistön, asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön rakennusten käyttöönotosta on kulu- nut vähemmän kuin kymmenen vuotta, yhtiön maksettavaksi määrätään 6 §:n 1 momen-

tin nojalla määrä, joka vastaa 26 prosenttia luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

Säädettyjen määräaikojen täytyessä yhtiö voi seuraamuksitta luovuttaa enintään kymmenen prosenttia asuntokannastaan tilikauden aikana.

Verotuksellisia sanktioita liittyy lisäksi yhtiön tulo rakennetta koskevan vaatimuksen laiminlyöntiin.

Yhtiön jakama osinko on saajalleen koko määrältään veronalaista tuloa.

Laki on ollut tarkoitus saattaa voimaan valtioneuvoston asetuksella komission hyväksyttyä ehdotetun veronhuojennuksen.

1.2 Veronhuojennuksen notifiointi ja komission päätös

Suomi teki 5 päivänä maaliskuuta 2009 veronhuojennuslaista perustamissopimuksen 88 artiklan 3 kohdan (nykyinen SEUT-sopimuksen 108 artiklan 3 kohta) mukaisen ilmoituksen Euroopan Yhteisön komissiolle (asia N 131/2009). Mainitun artiklan kohdan mukaan komissiolle on annettava tieto valti- ontuen myöntämisestä tai muuttamisesta koske- vasta suunnitelmasta niin ajoissa, että se voi esittää huomautuksensa. Jos komissio katsoo, että tällainen suunnitelma ei sovellu sisä- markkinoille, se aloittaa virallisen tutkinta- menettelyn. Toimenpidettä ei saa toteuttaa ennen kuin asiassa on annettu lopullinen päätös.

Ilmoituksessaan Suomi katsoi, että kysees- sä ei ole perustamissopimuksen vastainen valtiontuki. Ilmoitus annettiin oikeusvar- muussyistä.

Komissio antoi virallista tutkintamenette- lyä käynnistämättä alustavan tutkinnan jäl- keen päätöksensä 12 päivänä toukokuuta 2010. Päätöksessä K(2010)2974 komissio katsoi, että toimenpide ei sellaisenaan, jäl- jempänä mainittua yksityiskohtaa lukuun ot- tamatta, muodosta valtiontukea, vaan yhtiön vapautusta tuloverosta voidaan perustella tarpeella asettaa sijoitukset yhtiöön samaan asemaan kuin yksityisen sijoittajan tai vero- tuskellisesti transparentin välineen, kuten kommandiittiyhtiön tai kollektiivisen kiin- teistösijoitusrahaston suorat kiinteistösijoi- tukset (perustelujen kohta 36). Siten yhtiön

vapautusta tuloverosta voidaan perustella Suomen verojärjestelmän luonteella tai yleisellä rakenteella (kohta 37).

Päätöksessään (kohta 33) komissio on kuitenkin katsonut, että säännöstä, jonka mukaan yhtiöt saisivat siirtää vuosittain 30 prosenttia voitoistaan verovapaaseen uudelleen-sijoitusvaraukseen, ei voida pitää verojärjestelmän logiikan mukaisena.

Komissio on päätöksessään maininnut (kohta 35), että Suomen viranomaiset ovat notifiointiprosessin yhteydessä ilmaisseet sitoutuneensa noudattamaan valtioneuvoston päätöksen mukaisesti jättämään mainitun säännön panematta täytäntöön, jos komissio katsoo, että säännös ei ole sopusoinnussa valtioneuvoston päätöksen kanssa.

Komissio on päätöksessään tarkoin käynyt läpi Suomen varauksen hyväksymisen tueksi esittämät perustelut (kohdat 33 ja 34), perustellen torjunut ne sekä katsonut, että mainittua säännöstä ei voida pitää sisämarkkinoille soveltuvana.

2 Ehdotetut muutokset

2.1 Voitonjakovelvoite

Komission päätöksen johdosta kumottaisiin 7 §:n 2—4 momentit, joissa säädetään mahdollisuudesta jättää jakamatta normaalisti sallitun kymmenen prosentin lisäksi 30 prosenttia tilikauden voitosta.

Muutos ei anna aiheutta tarkistaa lain muita säännöksiä.

2.2 Asuntovarallisuuden luovutusten rajoitukset

Edellä selostetun 6 §:n 1 momenttiin sisältyvän, kiinteistön tai rakennuksen käyttöönottoon kytkeytyvän kymmenen vuoden määräajan tarkoituksena on ollut neutraalisuussyistä rajoittaa yhtiön edellytyksiä harjoittaa myyntiin tähtäävää rakennuttamisliiketoimintaa. Huojennus on tarkoitettu koskemaan nimennomaan vuokraustoimintaa.

Mainittu vaatimus koskee yhtiön itsensä rakennuttaman rakennuksen ohella myös esimerkiksi rakennusliikkeen rakentamaa ja yhtiölle myymää kohdetta, koska ei ole perus-

teltua asettaa verokohtelua riippumaan siitä, minkälaisista sopimusjärjestelyistä on käytetty.

On kuitenkin vaarana, että säännös yhdessä viiden vuoden vähimmäisomistusaikaa koskevan vaatimuksen kanssa ohjaa yhtiön investointeja siten, että sijoitukset kohdistuvat vähintään viisi vuotta vanhaan rakennuskantaan. Näin menetellen vaaditun viiden vuoden omistusaajan jälkeen rakennuksen käyttöönottoaikakohtaan liittyvä kymmenen vuoden määräaika täytyisi aina samalla.

Yhtiön liiketaloudellisten intressien mukaan on toimia siten, että luovutusrajoitukset mahdollisimman vähän rajoittaisivat yhtiön mahdollisuuksia tarvittaessa myydä rakennuskantaansa. Käyttöönottoaikakohtaan kytkeytyvä kymmenen vuoden sääntö voi siten ohjata yhtiötä välttämään uudistuotantoa, mikä on lain perustavoitteen vastaista. Momenttia ehdotetaan tämän vuoksi muutettavaksi siten, että vaatimus poistetaan.

Lisäksi 6 §:n 1 ja 3 momenttia tarkistettaisiin siten, että niissä säädetty veroseuraamus laskettaisiin 26 prosentin sijasta yhteisöverokannan mukaisesti. Näin käytetty prosentti vastaisi automaattisesti yhteisöverokantaa sen tulevaisuudessa mahdollisesti muuttuessa.

2.3 Veronhuojennuslain voimaantulosäännös

Veronhuojennuslain 21 §:n voimaantulosäännöksen 2 momenttia muutettaisiin komission päätöksen viivästymisen vuoksi siten, että lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2010 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

Voimaantulosäännöksen 3 momenttiin sisältyvää, yksittäisen osakkaan enimmäisomistusosuutta koskevaa siirtymäaikaa koskevaa säännöstä muutettaisiin vastaavasti siten, että siirtymäaika koskisi vuosien 2009—2012 sijasta vuosia 2010—2013.

3 Esityksen vaikutukset

Voitonjakovelvoitteen kiristyminen siten, että yhtiön olisi aina jaettava vähintään 90 prosenttia voitosta, vaikeuttaa uusien asuntojen rakennuttamista tai hankkimista tulorahoituksella. Muutos on siten omiaan hei-

kentämään lain tavoitteiden toteutumista. Muutoksen määrällisiä vaikutuksia uudistuantoon tai vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjontaan ei kuitenkaan ole mahdollista arvioida.

Muutos lisää yhtiön jakamasta osingosta osakkaiden suoritettavaksi tulevien verojen määrää. Tältäkkään osin määrällisiä vaikutusarviota ei voida esittää.

Asuntovarallisuuden verovapaita luovutuksia rajoittavan, rakennuksen käyttöönottoon kytkeytyvän kymmenen vuoden säännön kumoaminen poistaa lain tavoitteiden vastaisen kannustimen sijoittaa vähintään viisi vuotta vanhaan asuntokantaan. Muutos vaikuttaa siten uudistuantoa edistävästi. Muutoksen määrällisiä vaikutuksia ei kuitenkaan voida arvioida.

4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esityksestä on antanut lausuntonsa työ-

ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Verohallinto, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän Keskusliitto EK, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Työeläkevakuuttajat TELA ry.

5 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohdana samanaikaisesti kuin veronhuojennuslaki tulee voimaan. Veronhuojennuslaki saatetaan valtioneuvoston asetuksella. Tässä esityksessä ehdotetut muutokset ovat tarkoitettut tulemaan voimaan siten, että laki tulisi voimaantulosta alkaen sovellettavaksi nyt ehdotetulla tavalla muutettuna.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:

kumotaan eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain (299/2009) 7 §:n 2—4 momentti ja

muutetaan 6 §:n 1 ja 3 momentti sekä 21 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

6 §

Asuntovarallisuuden luovutus verovapauskana

Jos yhtiö luovuttaa 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja varoja, jotka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan, yhtiön maksettavaksi määrätään yhteisöverokantaa vastaava osa luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

Jos yhtiö verovuoden aikana luovuttaa enemmän kuin kymmenen prosenttia 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen verovuoden alussa omistamiensa muiden kuin tämän pykälän 1 momentissa mainittujen varojen arvosta, yhtiön maksettavaksi määrätään yli menevältä osalta yhteisöverokantaa vastaava osa verovuonna luovutettujen varojen ja niiden 5 §:n mukaisesti lasketun poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

— — — — —

21 §

Voimaantulo

— — — — —
Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2010 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

Lain 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 8 §:n 2 momentissa tarkoitettuna enimmäisomistusosuutena pidetään 30 prosenttia verovuosina 2010—2013.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Helsingissä 27 päivänä elokuuta 2010

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Hallinto- ja kuntaministeri *Tapani Tölli*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

Laki

eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:
kumotaan eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain (299/2009) 7 §:n 2—4 momentti ja
muutetaan 6 §:n 1 ja 3 momentti sekä 21 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

6 §

Asuntovarallisuuden luovutus verovapausaikana

Asuntovarallisuuden luovutus verovapausaikana

Jos yhtiö luovuttaa 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja varoja, jotka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan, *taikka kiinteistön, asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön rakennusten käyttöönotosta on kulunut vähemmän kuin kymmenen vuotta*, yhtiön maksettavaksi määrätään määrä, joka vastaa 26 prosenttia luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

Jos yhtiö luovuttaa 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja varoja, jotka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan, yhtiön maksettavaksi määrätään yhteisöverokantaa vastaava osa luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

Jos yhtiö verovuoden aikana luovuttaa enemmän kuin kymmenen prosenttia 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen verovuoden alussa omistamiensa muiden kuin tämän pykälän 1 momentissa mainittujen varojen arvosta, yhtiön maksettavaksi määrätään yli menevältä osalta määrä, joka vastaa 26 prosenttia verovuonna luovutettujen varojen ja niiden 5 §:n mukaisesti lasketun poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

Jos yhtiö verovuoden aikana luovuttaa enemmän kuin kymmenen prosenttia 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen verovuoden alussa omistamiensa muiden kuin tämän pykälän 1 momentissa mainittujen varojen arvosta, yhtiön maksettavaksi määrätään yli menevältä osalta *yhteisöverokantaa vastaava osa* verovuonna luovutettujen varojen ja niiden 5 §:n mukaisesti lasketun poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

7 §

7 §

Voitonjakovelvoite

Voitonjakovelvoite

Yhtiö voi kuitenkin jättää jakamatta enin-

(kumotaan 2—4 momentti)

Voimassa oleva laki

tään 40 prosenttia tilikauden voitosta käytettäväksi seuraavien seitsemän tilikauden aikana 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettujen varojen hankintaan.

Siltä osin kuin 2 momentin nojalla tilikauden voitosta osinkona jakamatta jätettyä määrää ei ole seitsemän seuraavan tilikauden aikana käytetty 2 momentissa tarkoitettulla tavalla sellaisten kiinteistöjen, asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintaan, joiden rakennukset on otettu asuinkäyttöön kolmen vuoden aikana ennen hankintaa, yhtiön maksettavaksi määrätään määrä, joka vastaa kymmentä prosenttia 2 momentin nojalla jakamatta jätetystä määrästä.

Se osa 2 momentin nojalla jakamatta jääneestä määrästä, jota ei ole käytetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen varojen hankintaan viimeistään seitsemännen tilikauden aikana, on jaettava osinkona mainitulta tilikaudelta 1 ja 2 momentin mukaan jaettavan määrän lisäksi, jollei 1 momentissa mainituista osakeyhtiölain säännöksistä muuta johdu.

21 §

Voimaantulo

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2009 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

Lain 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 8 §:n 2 momentissa tarkoitettuna enimmäisomistuosuutena pidetään 30:tä prosenttia verovuosina 2009—2012.

21 §

Voimaantulo

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2010 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

Lain 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 8 §:n 2 momentissa tarkoitettuna enimmäisomistuosuutena pidetään 30 prosenttia verovuosina 2010—2013.

Tämä laki tulee voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.
