

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta.

Edellytykset täyttävä Suomessa yleisesti verovelvollinen osakeyhtiö vapautettaisiin hakemuksesta velvollisuudesta suorittaa tuloveroa. Verovapauden piiriin kuuluisivat kaikki yhtiön tulot.

Verovapauden edellytyksenä olisi, että yhtiö harjoittaa yksinomaan omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa ja siihen liittyviä toimintoja. Yhtiön varoista vähintään 80 prosenttia tulisi 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, tulisi olla vähintään 80 prosenttia.

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

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

Verohallinto hyväksyisi säädetyt edellytykset täyttävän yhtiön verovapaaksi.

Yhtiön oikeutta harjoittaa kiinteistökauppaa ja myyntiin tähtäävää kiinteistönkehittämistä rajoitettaisiin omistusaikaan ja rakentamiskustannuksiin liittyvin rajoituksin. Ra-

joitusten vastaisen luovutuksen seuraamuksena Verohallinto määräisi yhtiön maksettavaksi yhteisöverokantaa vastaavan osan luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta. Säädettyjen määräaikojen täytyessä yhtiö voisi seuraamuksitta luovuttaa enintään kymmenen prosenttia asuntokannastaan tilikauden aikana. Verotuksellisia sanktioita liittyisi lisäksi yksittäisen osakkaan omistusosuuden ylittymiseen sekä yhtiön tulorakennetta koskevan vaatimuksen laiminlyöntiin.

Asuntojen vuokraustoimintaa jo harjoittavan yhtiön siirtyessä järjestelmän piiriin pii-lovaraukset ja realisoitumaton arvonnousu verotettaisiin yhtiön verovapauden alkamista edeltävän vuoden tulona.

Yhtiön jakama osinko olisi saajalleen koko määrältään veronalaista tuloa.

Verohallinto valvoisi vuosittain verovapauden edellytysten täyttymistä. Jos edellytykset eivät täyty eikä yhtiö ole määräajassa poistanut puutetta, verovapaus peruutettaisiin, minkä jälkeen yhtiö siirtyisi normaalin tuloverotuksen piiriin. Yhtiöllä verovapauden päättyessä olevat jakamattomat voittovarot luettaisiin yhtiön seuraavan verovuoden tuloksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuonna 2009 sen jälkeen, kun Euroopan yhteisöjen komissio on hyväksynyt ehdotetun valtioneuvoston asetuksen.

Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran kalenterivuoden 2009 aikana alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	4
1 NYKYTILA	4
1.1 Kiinteistöliiketoiminnan oikeudelliseen muotoon liittyvistä veronäkökohdista	4
1.2 Kansainvälinen kehitys	6
Järjestelmien päätyypit	6
Listautuminen ja omistus rakenne	7
Tase- ja tulo rakenne	7
Kiinteistökaupan rajoittaminen	7
Vieraan pääoman määrä	8
Seuraamuksista	8
Järjestelmään siirtyminen	9
Järjestelmästä poistuminen	9
Osingonsaajan verotus	9
1.3 Nykytilan arviointi	10
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	10
Yhtiön toiminta	11
Tase- ja tulo rakenne	11
Vieraan pääoman määrä	11
Kiinteistökaupan rajoittaminen	11
Voitonjakovelvoite	11
Listautuminen ja omistuksen hajautusvaatimus	12
Siirtyminen järjestelmän piiriin	13
Piilevän verovelan käsittely	13
Järjestelmästä poistuminen	14
Verovapauden edellytysten laiminlyönnin seuraamukset eräissä tilanteissa	14
Yhtiön jakaman osingon verotus	14
3 ASIAN VALMISTELU	15
4 MUITA ESITYKSEEN VAIKUTTAVIA SEIKKOJA	15
4.1 Euroopan yhteisön perustamissopimuksessa tarkoitettu valtiontuki	15
4.2 Perustamissopimuksen 87.3 artiklan nojalla yhteismarkkinoille yhteensopiva tukitoimi	16
4.3 Ehdotetun lainsäädännön valtiontukiarviointiin liittyviä näkökohtia	16
4.4 Valtiontuki-ilmoitus	17
5 SUHDE MUUHUN LAINSÄÄDÄNTÖÖN	17
6 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	18
6.1 Taloudelliset vaikutukset	18
Fiskaaliset vaikutukset	18
Verovapauden vaikutus yhteisöveron kertymään	18
Verovapauteen siirtymisestä johtuva kiinteistökannan arvonnousun verotus	20
Vaikutus ulkomaisten sijoittajien sijoituskäyttäytymiseen ja veropohjaan	20
Välillisistä vaikutuksista	20
Vaikutus uustuotannon määrään	21
7 ASIAN VALMISTELU	21
8 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	21
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	21

1	LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT	21
1.1	Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta	21
2	TARKEMMAT MÄÄRÄYKSET	30
3	VOIMAANTULO.....	30
	LAKIEHDOTUS	31
	eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta	31

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Kiinteistöliiketoiminnan oikeudelliseen muotoon liittyvistä veronäkökohdista

Kiinteistöliiketoimintaa verotetaan tuloverotuksessa samalla tavoin kuin muuta liiketoimintaa.

Yhteisön ja henkilöyhtiön kiinteistöjen vuokrauksesta saamat tulot samoin kuin luovutusvoitot verotetaan elinkeinotulon verotamisesta annetun lain (360/1968) tai, kun kysymys ei ole elinkeinotoimintaan kuuluvasta kiinteistöstä, tuloverolain (1535/1992) mukaisesti.

Kiinteistöstä saatavat tulot ovat luonnolliselle henkilölle pääomatuloa, jollei toimintaa ole laajuutensa perusteella katsottava elinkeinotoiminnaksi.

Osakeyhtiömuodossa harjoitetun kiinteistöliiketoiminnan tuottamaan voittoon kohdistuu yhtiöverotuksen periaatteiden mukaisesti taloudellinen kaksinkertainen verotus siltä osin kuin yhtiön jakama osinko on saajan veronalaista tuloa. Verotuksen ketjuuntumisen estämiseksi yhteisön saama osinko on kuitenkin lähtökohtaisesti vapautettu verosta. Verovapaus ei kuitenkaan koske muun ohessa listatun yhtiön sellaiselle listaamattomalle yhtiölle maksamaa osinkoa, joka omistaa vähemmän kuin 10 prosenttia listayhtiön osakepääomasta. Verovapaus ei myöskään koske sijoitusomaisuuteen kuuluvista osakkeista saatua osinkoa, jos osinkoa jakava yhteisö ei ole niin sanotussa emo-tytäryhtiödirektiivissä (90/435/ETY) tarkoitettu yhteisö, jonka osakepääomasta osingonsaaja omistaa vähintään kymmenen prosenttia.

Henkilöyhtiö ei osakeyhtiön tapaan ole verotuksessa omistajistaan erillinen verovelvollinen, vaan laskentasubjekti. Henkilöyhtiölle lasketaan tuloverotusta koskevien säännösten mukaan verotettava tulo, joka jaetaan verotettavaksi sen osakkaiden tulona niiden osuuksien mukaan, jotka osakkailla on henkilöyhtiön tuloon. Henkilöyhtiön muodossa harjoitettu kiinteistöliiketoiminta on siten yhdenkertaisen verotuksen piirissä.

Suoraan kiinteistönomistukseen rinnastuu pitkälti niin sanotun keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta tapahtuvaa kiinteistönomistusta. Keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet tuottavat omistajalleen oikeuden hallita määrättyjä huonetilaja tai muita kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön tiloja tai alueita. Osakkeenomistajat voivat vuokrata osakkuuden perusteella hallitsemiaan tiloja kolmansille, jolloin vuokratulo kertyy osakkaalle ja verotetaan hänen tulonaan.

Vuonna 2007 voimaan tulleilla sijoitusrahastolain (48/1999) muutoksilla kiinteistösijoittaminen on tullut mahdolliseksi sijoitusrahastojen kautta. Sijoitusrahastot ovat erillisiä verovelvollisia, ja ne ovat verovapaita. Sijoitusrahaston jakama rahaston voitto-osuus on puolestaan saajalleen täysimääräisesti veronalaista tuloa. Verotus toteutuu siten vain rahasto-osuuden omistajan tasolla. Varojaan kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavalle sijoitusrahastolle on asetettu muista sijoitusrahastoista poikkeava voitonjakovelvoite. Tällaisen rahaston on jaettava voittona vähintään 75 prosenttia voitostaan, pois luettuna realisoitumattomat arvomuutokset.

Kiinteistöliiketoiminnan harjoittamiseen eri oikeudellisissa muodoissa liittyvät verotukselliset erot ovat käytännössä merkittävästi ohjanneet omistusrakenteita. Yhtiön tasolla toteutuvan verotuksen vuoksi osakeyhtiömuotoisena tapahtuva kiinteistöliiketoiminta on usein verotuksellisesti epäedullinen vaihtoehto verrattuna suoraan kiinteistönomistukseen tai muihin yhdenkertaisen verotuksen piiriin kuuluviin vaihtoehtoihin. Näin tapahtuu ensinnäkin asetelmissa, joissa osinkotulo on veronalaista ja siihen myös tosiasiaassa kohdistuu verotus, kuten luonnollisten henkilöiden saamat osingot tai listaamattoman yhtiön portfolio-osingot listatulta yhtiöltä, jolloin on varsinaisessa mielessä kyse kaksinkertaisesta verotuksesta. Jos osinkotulon verotus ei toteudu joko osinkojen verovapauden johdosta tai sen johdosta, että osingonsaaja voi eliminoida veron tuloksentasauskeinoillaan, osakeyhtiö on epäedullinen vaihtoehto siinä tapauksessa, että osakeyhtiön saamat tulot olisivat tosiasiaassa verovapaita osingonsaajan saamina. Tämä koskee lähinnä eläke-

laitoksia ja työeläkeyhtiöitä, jotka ovat merkittävien varojen kiinteistöihin sijoittava tah.

Kiinteistösijoituksen oikeudellisen muodon valintaan liittyvät verotukselliset näkökohdat riippuvat myös siitä, tavoittelee sijoittaja ensisijaisesti vuokratuottoa vai arvonnousua. Jälkimmäisessä tapauksessa eri vaihtoehdot ovat kotimaisille sijoittajille tuloverotuksen näkökulmasta pitkälti samanveroiset. Välillisessä kiinteistösijoittamisessa arvonnousu on realisoitavissa myymällä kiinteistöyhtiön osakkeet, jolloin verotus toteutuu sijoittajan tasolla kuten suoran kiinteistösijoituksenkin tapauksessa.

Ulkomaisten sijoittajien kannalta on merkityksellistä se, että Suomessa ei ole voimassa niin sanottua alikapitalisointia koskevaa verosääntelyä, jollaisella esimerkiksi noin puolessa Euroopan unionin jäsenvaltioista turvataan veropohjaa esimerkiksi rajat ylittävissä sijoitustoiminnassa. Tyypillistä onkin, että kiinteistösijoitukset on rahoitettu pitkälti velkarahoituksella, jonka korot vähennetään sijoituskohteen tuottaman tulon verotuksessa Suomessa. Näin velkavivun avulla voidaan paitsi lisätä sijoituskohteeseen sijoitetun oman pääoman tuottoa myös alentaa kokonaisverorasitusta. Asetelman edullisuutta voi lisätä se, että rahoittajan kotimaassa korkotulot ovat verovapaita, vaikka Suomen verotuksessa maksetut korot ovat vähennyskelpoisia.

Kansallisen veropohjan näkökulmasta alikapitalisointi rajat ylittävissä kiinteistösijoitustoiminnassa merkitsee veropohjan siirtymistä rahoittajan asuinvaltioon. Tämä on vastoin eri maiden kansallisten verolainsäädäntöjen samoin kuin kansainvälisen vero-oikeuden periaatteiden mukaista tavoitetta turvata kiinteistön sijaintivaltiolle oikeus verottaa kiinteistön tuottamaa tuloa. Tuloverolain 10 §:n mukaan Suomesta saatua tuloa on täällä olevasta kiinteistöstä tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden perusteella hallitusta huoneistosta saatu tulo. Sama koskee kiinteistön luovutuksesta saatua voittoa samoin kuin asunto-osakeyhtiön tai muun sellaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutuksesta saatua voittoa, jonka kokonaisvaroista yli puolet muodostuu Suomessa olevista kiinteistöistä. Myös verosopimukset antavat pää-

sääntöisesti kiinteistön sijaintivaltiolle oikeuden verottaa rajoitetusti verovelvollisen kiinteistöstä saamaa juoksevaa tuloa ja myyntivoittoa.

Nykyisin pääosa ulkomailta Suomeen tehtävistä kiinteistösijoituksista tehtäneiden erilaisten kiinteistöyhtiörakenteiden kautta. Näin voidaan myös välttää kiinteistösijoituksen luovutuksesta saadun voiton verottaminen Suomessa, joka jäisi lopulliseksi verorasitukseksi siinä tapauksessa, että Suomessa suoritettua veroa ei voida hyvittää sijoittajan asuinvaltion verotuksessa. Yhtiötasolla suoritettavaksi tuleva vero voidaan lisäksi minimoida velkarahoituksella, jolloin myöskään yhtiötason verotus ei ole kustannustekijä.

Siltä osin kuin yhtiölle kertyy verotettavaa tuloa ja yhtiö jakaa osinkoa, ulkomaisen osakkaan saama osinko on rajoitetusti verovelvollisten tulon ja varallisuuden verottamista annetun lain (627/1978) nojalla 28 prosentin lähdeveron alaista tuloa. Verosopimusten osinkoja koskevien määräysten perusteella Suomen verotusoikeus rajoittuu pääsääntöisesti enintään 15 prosenttiin osingon bruttomäärästä. Poikkeuksen muodostavat kuitenkin erityisesti Ison-Britannian, Irlannin ja Ranskan kanssa solmitut verosopimukset, joissa osinkojen osalta sovelletaan nollaprocentin verokantaa.

Yhteisömuotoisiin osakkeenomistajiin soveltuvat verosopimusten niin sanottuja suorasijoitusosinkoja koskevat määräykset, joilla osinkoon kohdistuva lähdeverokanta on usein rajoitettu 0–5 prosenttiin. Alempi lähdeverokanta edellyttää yleensä 10–25 prosentin omistussuutta osingon maksajan pääomasta.

Hallituksen esityksessä Eduskunnalle laiksi rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain muuttamisesta (HE 113/2008 vp) on ehdotettu rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksettujen osinkojen verotusta muutettavaksi vuoden 2009 alusta siten, että osingosta ei tietyin edellytyksin olisi suoritettava Suomessa lähdeveroa, jos vastaavien kotimaisten yhteisöjen välillä maksettu osinko olisi verovapaa. Yhteisön kotipaikan tulisi olla Euroopan talousalueella. Lähdeveroa ei olisi myöskään suoritettava Euroopan unionin jäsenvaltiossa asuvalle emotytär-yhtiödirektiivissä tarkoitettulle yhtiölle maksettavasta osingosta, jos yhtiö omis-

taa vähintään 15 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön pääomasta.

Euroopan talousalueella olevalle yhteisölle maksetusta osingosta olisi ehdotuksen mukaan tietyin edellytyksin perittävä 19,5 prosentin lähdevero, jos osinkoa jakavan kotimaisen yhtiön osakkeet ovat osingonsaajan sijoitusomaisuutta tai jos osinkoa jakava kotimainen yhteisö on julkisesti noteerattu yhtiö ja osingonsaaja on muu kuin julkisesti noteerattu yhtiö, joka ei omista välittömästi vähintään kymmentä prosenttia osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta.

Oikeudellisen rakenteen valintaan vaikuttavat verotuksen lisäksi monet muut tekijät. Välillisellä kiinteistösijoittamisella saatetaan tavoitella etuja, joita saadaan muun ohessa kiinteistöliiketoimintaan liittyvien eri toimintojen ulkoistamisesta, arvopaperistamisen myötä lisääntyvästä likvidisyydestä sekä riskien hajauttamisesta kiinteistösalkun kasvun myötä. Veronäkökohdat eivät siten yksin ratkaise sijoitusrakenteiden valintaa. Tätä ilmentää esimerkiksi se, että työeläkelaitokset ovat keskeinen sijoittajataho normaalisti verotettavissa pörssilistatuissa kiinteistösijoitusosakeyhtiöissä samoin kuin valtakunnallisesti merkittävimmissä asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavissa yhtiöissä. Yhtiön kautta tehty kiinteistösijoitus mahdollistaa velkavivun käytön kiinteistösijoitusten tuoton maksimoimiseksi.

1.2 Kansainvälinen kehitys

Eräissä maissa on otettu käyttöön kiinteistösijoitustoimintaa harjoittaviin osakeyhtiöihin sovellettava erityinen verosääntely, joissa tarkoituksena on poistaa normaaliin osakeyhtiöverotukseen liittyvä kaksinkertainen verotus. Verotus on poistettu yhtiön tasolta ja verorasitus on siirtynyt yksin sijoittajan tasolle. Näitä eri maissa vaihtelevan sisältöisiä verojärjestelmiä nimitetään yleisesti niiden yhdysvaltalaisen esikuvan mukaisesti REIT-järjestelmiksi (Real Estate Investment Trust).

Näissä järjestelmissä varojaan kiinteistöihin sijoittava osakeyhtiö on tietyin edellytyksin kokonaan tai osittain vapautettu kiinteistösijoitustensa tuottamasta tulosta. Veroedun saadakseen yhtiön on jaettava lähes koko

voittonsa vuosittain osakkaille, joita verotetaan saamastaan osingosta täysimääräisesti.

Tällä hetkellä 27 EU:n jäsenvaltiosta 13:ssa on käytössä jonkinlainen yhtiömuotoinen REIT-järjestelmä. Luokittelu perustuu joulukuulta 2007 olevaan Maastrichtin yliopiston tutkimusraporttiin The EU REIT and the Internal Market for Real Estate. Ilmaisia REIT on toisinaan käytetty suppeammassa, toisinaan myös laajemmassa merkityksessä.

Jäljempänä selostetaan yleisellä tasolla näiden maiden järjestelmien keskeisiä piirteitä sekä yksityiskohtaisemmin Isossa-Britanniassa ja Saksassa vuonna 2007 käytön otettuja järjestelmiä.

Järjestelmien päätyypit

REIT-mallit voidaan jakaa karkeasti neljään ryhmään sen perusteella, miten laajaa toimintaa yhtiö voi harjoittaa joko itse tai tytäryhtiöidensä kautta ja miten verovapauden ala on rajattu.

Ison-Britannian niin sanottuun ”ring-fencing” -periaatteeseen perustuvassa mallissa vain kiinteistön omistus ja vuokraustoiminta välttämättömine liitännäistoiminnoineen kuuluvat verovapauden piiriin. Yhtiö voi kuitenkin harjoittaa myös mitä tahansa muuta toimintaa, jota verotetaan normaalisti, samoin kuin omistaa mitä tahansa muita varoja edellyttäen, että verovapaaseen toimintaan kuuluvien varojen osuus ylittää vaaditun vähimmäismäärän. Yhtiö voi myös harjoittaa kiinteistökehitystoimintaa, mutta tällaisen toiminnan kohteena olleista kiinteistöistä saadut luovutusvoitot voivat olla tietyin edellytyksin veronalaista tuloa, jos kiinteistö luovutetaan kolmen vuoden sisällä kiinteistönkehitystoiminnan päättymisestä.

Järjestelmän piiriin voi kuulua paitsi yksittäinen yhtiö myös sen yli 75-prosenttisesti omistamat tytäryhteisöt, jolloin kyseessä on REIT-konserni (Group-REIT). Ring-fencing -mallissa verovapauden ja verotettavan toiminnan tulot ja menot erotellaan toisistaan verrattain monimutkaisella ja yksityiskohtaisella säännöstöllä.

Ring-fencing -mallia sovelletaan myös muun muassa Ranskassa.

Saksan mallissa yhtiö voi harjoittaa vain kiinteistön omistus- ja vuokraustoimintaa ja

siihen välittömästi liittyvää liitännäistoimintaa. Yhtiö voi omistaa myös sijoitusvaroja. Yhtiö ei voi myydä kiinteistöpalveluja kolmansille tahoille. Jos kiinteistöpalvelutoimintaa harjoitetaan, sitä varten tulee olla erillinen tytäryhtiö. Kaikki yhtiön tulot, myös sijoitusvarojen tuotot ja myyntivoitot, kuuluvat verovapauden piiriin. Palveluja kolmansille myyvä tytäryhtiö on sen sijaan normaalisti verotettava. Vastaavaa mallia sovelletaan muun muassa Yhdysvalloissa.

Hollannin mallissa REIT-yhtiö on sijoitus-toimintaa harjoittavia yhtiöitä koskevan yleisen lainsäädännön alainen, joka ei siis rajoitu kiinteistösijoitustoimintaa harjoittaviin yhtiöihin. Yhtiötä verotetaan nollaprosentin verokannan mukaan, eli se on käytännössä verovapaa. Sen tulee rajoittaa toimintansa passiiviseen kiinteistösijoittamiseen ja arvopaperisijoittamiseen.

Kiinteistökehitystoimintaa ei katsota passiiviseksi toiminnaksi. Kiinteistöjen parantamista ja laajentamista ei kuitenkaan katsota kiinteistönkehitystoiminnaksi, jos tällaiseen toimintaan tehdyt sijoitukset eivät ylitä 30 prosenttia kohdekiinteistön arvosta. Yhtiö voi myös omistaa normaalisti verotettavia tytäryhtiöitä, jotka voivat harjoittaa kiinteistöjen palvelu- ja kehitystoimintaa yhtiön eduksi markkinaehtoista korvausta vastaan. Tytäryhtiöt eivät voi tarjota palveluja kolmansille osapuolille.

Japanin mallissa REIT-yhtiö voi toimia vain passiivisena yhteissijoitusvälineenä ja ainoastaan omistaa kiinteistöjä ja muuta sijoitusvarallisuutta. Varojen hallinta on ulkoistettava varojenhoitajalle, varojen säilytys säilytysyhteisölle ja muut hallinnolliset tehtävät erilliselle palveluntarjoajalle. Yhtiö ei voi olla sisäisesti hallinnoitu eikä sillä voi olla omaa henkilökuntaa. Yhtiö voi vähentää verotuksessaan osakkeenomistajilleen maksamansa osingot ja näin välttää verorasituksen yhtiötasolla.

Listautuminen ja omistusrakenne

Kuuden maan REIT-järjestelmässä, joihin kuuluvat Ison-Britannian ja Saksan järjestelmät, yhtiön listautuminen on pakollinen.

Useissa REIT-järjestelmissä on asetettu omistusrakenteelle tiettyjä vaatimuksia, joi-

den tarkoituksena on varmistaa järjestelmän asianmukainen käyttö ja osakkeiden likvidisyys. Yleensä vaatimukset liittyvät sijoittajien vähimmäislukumäärään tai osakaskohtaisen omistusosuuden enimmäismäärään. Vaatimukset voivat vaikuttaa yhtiön vapaassa vaihdannassa olevien osakkeiden määrään ja siten kiinteistöosakkeiden likvidiyyteen.

Saksassa ja Isossa-Britanniassa yksittäinen osakas ei saa omistaa kymmentä prosenttia osakepääomasta. Isossa-Britanniassa yhtiöön voidaan kohdistaa veroseuraamuksia, jos osingonsaajan omistusosuus ylittää kymmenen prosenttia.

Tase- ja tulorakenne

REIT-yhtiölle on tyypillisesti asetettu tarkkoja tase- ja tulorakennetta koskevia vaatimuksia. Vähimmäisvaatimukset koskevat yleensä vuokraustoiminnassa käytettävien varojen määrää ja siitä saatuja tuloja sekä liitännäiseen toimintaan käytettävien varojen ja tulojen määrää.

Saksassa vähintään 75 prosenttia yhtiön varoista tilikauden lopussa, vähennettynä voitonjakovelvoitteella ja erityisellä jälleenhankintavarauksella, tulee olla kiinteää omaisuutta. REIT-palveluyhtiön osuus konsernin konsolidoidusta taseesta saa olla enintään 20 prosenttia. REIT-yhtiön tuloista vähintään 75 prosenttia tulee olla peräisin vuokrauksesta, myyntituloista ja muusta kiinteän omaisuuden tuottamasta tulosta. REIT-palveluyhtiön osuus konsernin tuloista ei saa ylittää 20 prosenttia.

Isossa-Britanniassa REIT-yhtiön varoista vähintään 75 prosenttia tulee olla verovapaassa toiminnassa käytettävässä kiinteistövarallisuudessa. Verovapaata toimintaa palvelevan muun kuin kiinteistövarallisuuden ja muuhun kuin verovapaaseen toimintaan kohdistuvan varallisuuden määrä voi siis olla enintään 25 prosenttia kokonaisvaroista.

Kiinteistökaupan rajoittaminen

REIT-lainsäädännöissä usein rajoitetaan kiinteistökauppaa. Tarkoituksena on kohdentaa veroetuudet pääasiallisesti vuokraustoimintaa, ei kiinteistökauppaa harjoittaviin yhtiöihin.

Saksassa REIT-yhtiön kiinteistöjen myynnistä saamat tulot eivät saa ylittää 50 prosenttia sen kiinteistövarallisuuden keskimääräisestä arvosta viiden vuoden aikana.

Isossa-Britanniassa REIT-yhtiö voi harjoittaa kiinteistökauppaa, mutta käytännössä sitä rajoittavat yhtiön varoja ja tulojen rakennetta koskevat määräykset, jotka edellyttävät, että vähintään 75 prosenttia varoista ja tuloista kohdistuu vuokraustoimintaan.

Vieraan pääoman määrä

Lähes kaikki REIT-lainsäädännöt rajoittavat yhtiön vieraan pääoman määrää. Rajoitusten taustalla ovat sijoittajansuojaan liittyvät näkökohdat sekä veropohjan turvaaminen. Vieraan pääoman määrä on tyypillisesti rajoitettu 40–60 prosenttiin varoista. Esimerkiksi Ranskassa nimenomaista rajoitusta ei ole, mutta velan määrää kuitenkin tyypillisesti rajoittavat yleiset alikapitalisointia koskevat säännökset.

Saksassa vieraan pääoman määrää on rajoitettu edellyttämällä, että oman pääoman tulee olla vähintään 45 prosenttia kiinteistövarallisuudesta. Koska REIT-yhtiön varoista vähintään 75 prosenttia on oltava kiinteistövarallisuudessa, on omaa pääomaa oltava vähintään 33,75 prosenttia kokonaisvaroista, jolloin vieraan pääoman enimmäismäärä on 66,25 prosenttia.

Isossa-Britanniassa REIT-yhtiön rajoitusta ei muista maista poiketen ole toteutettu rajoittamalla vieraan pääoman määrää sinänsä, vaan rahoituskustannuksia. Suhdeluvun, joka saadaan jakamalla yhtiön liikevoitto ennen korkoja ja veroja rahoituskustannuksilla, tulee olla vähintään 1,25.

Seuraamuksista

REIT-yhtiölle asetettujen vaatimusten noudattamista on useissa maissa tehostettu erityisillä seuraamuksilla.

Saksassa yhtiö joutuu suorittamaan rangaistusmaksuja tiettyjen rajoitusten rikkomisesta. Jos yhtiön varoista alle 75 prosenttia muodostuu kiinteästä omaisuudesta, yhtiölle määrätään maksettavaksi 1–3 prosenttia siitä määrästä, jolla vaadittu osuus alittuu. Jos

yhtiön tuloista alle 75 prosenttia muodostuu kiinteän omaisuuden vuokrauksesta ja myynnistä, yhtiölle määrätään maksu, joka on 10–20 prosenttia siitä määrästä, jolla vuokra- ja myyntitulojen määrä alittaa vaaditun osuuden. Osingonjakovelvoitteen laiminlyönnin seurauksena yhtiölle määrätään maksu, joka on 20–30 prosenttia siitä määrästä, jolla jakovaatimus alittuu. Palvelujen myynnistä kolmansille osapuolille määrättävä maksu on 20–30 prosenttia saadun tulon määrästä.

Ison-Britannian järjestelmä perustuu voimakkaammin järjestelmästä poistamisen uhkaan. Vakavat rikkeet johtavat järjestelmästä poistamiseen, vähäisempien rikkeiden osalta veroviranomaisilla on harkintavaltaa seuraamusten määräämisessä. Seuraamuksina käytetään myös rangaistusmaksuja. Esimerkiksi voitonjakovaatimuksen rikkominen aiheuttaa yhtiölle veroseuraamuksen siltä osin kuin voittoa ei ole riittävässä määrin jaettu osakkeenomistajille. Myös rahoituskustannusten määrää sääntelevän suhdeluvun alittaminen aiheuttaa veroseuraamuksen.

Maksuihin perustuvien seuraamusten lisäksi REIT-lainsäädännöissä on tyypillisesti säädetty verovapauden menettämisestä silloin, kun lainsäädännön asettamien rajoitusten rikkominen on vakavaa tai toistuvaa.

Saksassa de-listautuminen ja kiinteistönkauppaa koskevan rajoituksen rikkominen johtavat verovapauden menettämiseen, samoin tietyin edellytyksin myös yhtiön omistuksen hajautumista koskevien vaatimusten täyttymättä jääminen. Oman pääoman vähimmäismäärän, varoja ja tuloja koskevan vähimmäismäärän ja voitonjakoa koskevan vähimmäismäärän alittuminen kolmena peräkkäisenä vuonna voi samoin johtaa verovapauden menettämiseen. Sama koskee palvelujen myyntiä kolmansille koskevan kiellon rikkomista.

Isossa-Britanniassa automaattiseen poistamiseen järjestelmästä johtavat listautumisvaatimuksen rikkominen yhdessä omistuksen hajautusvaatimuksen kanssa. Myös toistuva sijoituskohteiden hajautusvaatimusten sekä tulojen ja varojen koostumusta koskevien määräysten rikkominen voivat johtaa järjestelmästä poistamiseen.

Järjestelmään siirtyminen

REIT-lainsäädännöt mahdollistavat yleensä aikaisemmin normaalisti verotetun yhtiön muuntumisen verovapaaksi REIT-yhtiöksi. Verovapaaksi yhtiöksi siirtyminen edellyttää usein erityissääntelyä siitä, miten verovapaaksi muuntuminen verotuksellisesti tapahtuu. Keskeistä on realisoitumattomasta arvonnoususta, ylipoistoista ja varauksista johdettavan piilevän verovelan käsittely.

Saksassa tulouttamattomat varaukset ja varojen realisoitumattomat arvonnousut verotetaan yhtiön viimeisen verovuoden tulona. Ennen vuoden 2009 alkua tapahtuviin muuntumisiin REIT-yhtiöksi sovelletaan kuitenkin poikkeuksellisesti 50 prosentin verovapautta tietyt edellytykset täyttävään kiinteistöomaisuuteen. Muusta omaisuudesta syntyneet voitot verotetaan täysimääräisesti. Verotuksessa vahvistetut tappiot voidaan vähentää, jos yhtiö myöhemmin muuntuu normaalisti verotettavaksi yhtiöksi edellyttäen, että tappioiden vähentämistä koskevat yleiset edellytykset täyttyvät.

REIT-yhtiöksi muuntumista ei pidetä siirtoveroja laukaisevana luovutuksena.

Isossa-Britanniassa REIT-yhtiöksi muuntuvan yhtiön vuokrausliiketoiminnan katsotaan loppuvan ja muodostavan yhtiölle uuden liiketoiminnan. Vuokrausliiketoimintaan liittyvät varat katsotaan luovutetuksi (deemed disposal). Varojen arvoksi katsotaan niiden käypä arvo. Yhtiölle ei kuitenkaan katsota muodostuvan luovutuksesta verotettava voittoa. Sen sijaan siirtymisen yhteydessä peritään kahden prosentin vero edellä mainitun omaisuuden markkina-arvosta.

Hankintamenojen osalta noudatetaan verotuksessa jatkuvuusperiaatetta, eli poistopohja ei muutu. Yhtiön tulee verovapauden aikana tehdä maksimipoistot, eikä se voi valita vapaasti poistotasoa. Tehtävät poistot kuitenkin pienentävät voitonjakovelvoitteen perustana olevaa tuloa ja siten osakkaiden verotettavaksi tulevaa tuloa.

Vuokraustoimintaan käytettävästä omaisuudesta yhtiölle ennen REIT-yhtiöksi muuntumista syntyneet tappiot voidaan vähentää joko REIT-yhtiön veronalaisessa toiminnassa tai verovapauden menetyksen jälkeen yhtiölle syntyvistä luovutusvoitoista.

Kiinteistön siirtoverojen osalta erityissääntelyä ei ole, vaan tältä osin sovelletaan normaaleja säännöksiä.

Järjestelmästä poistuminen

Yhtiö voi yleensä joko luopua verovapautestaan tai menettää sen, jolloin yhtiö muuntuu normaalisti verotettavaksi yhtiöksi.

Saksassa järjestelmästä poistuminen johtaa Saksan verolakien yleisten säännösten soveltamiseen. Yhtiön tulee laatia avaava verotase, jossa varat arvostetaan niin kuin verovapautta ei olisi sovellettu. Verovapauden aikana kertyneet piilovaraukset ja kiinteistön myyntivoitoista muodostetut varaukset samoin kuin jakamattomat voittovarot on tuloutettava verotuksessa ensimmäisenä verovuonna.

Isossa-Britanniassa REIT-yhtiön vuokrausliiketoimintaan liittyvä omaisuus katsotaan luovutetuksi käyvästä arvosta. Yhtiölle ei kuitenkaan katsota muodostuvan luovutuksesta luovutusvoittoa tai luovutustappiota. Hankintamenojen osalta noudatetaan jatkuvuusperiaatetta eli poistopohja ei muutu. REIT-yhtiön verovapaaseen toimintaan liittyvät operatiiviset tappiot ja luovutustappiot eivät siirry käytettäväksi verovapauden menetyksen jälkeen.

Osingonsaajan verotus

Verovapauden vastapainona kiinteistöliiketoiminnan tuottaman voiton verotus pyritään varmistamaan osakkeenomistajan tasolla sekä kotimaisten että ulkomaalaisten osakkeenomistajien osalta.

Saksassa REIT-yhtiön jakamiin osinkoihin ei sovelleta osinkoihin normaalisti liittyviä veronhuojennuksia. Tämä koskee sekä yhtiöiden että yksityishenkilöiden saamia osinkoja. REIT-yhtiön osakkeiden luovutuksesta saadut voitot ovat yhtiömuotoisille sijoittajille kokonaisuudessaan veronalaista tuloa. Sen sijaan yksityissijoittajille luovutusvoitot ovat normaalien säännösten mukaisesti tietyin edellytyksin verovapaita. Vuodesta 2009 alkaen yksityishenkilöiden saamat osinkotulot ja osakkeiden luovutusvoitot ovat 25 prosentin lähdeveron alaista tuloa, mikä koskee myös REIT-yhtiöstä saatua tuloa.

Ulkomaisille osakkeenomistajille maksetut osingot ovat 25 prosentin lähdeveron alaisia. Verosopimusten mukainen lähdeverokanta on pääsääntöisesti 15 prosenttia. REIT-yhtiön osakkeenomistajia koskeva alle kymmenen prosentin omistusosuusrajoitus estää verosopimusten suorasijoitusartiklojen soveltamisen. Saksa ei myöskään katso, että emotytär-yhtiödirektiiviä sovellettaisiin REIT-yhtiöön ja sen jakamaan voittoon. Ulkomaisien osakkeenomistajien saamat luovutusvoitot eivät ole Saksassa veronalaisia, jos osakkeenomistajan omistusosuus on alle yhden prosentin. Viime kädessä verosopimus usein estää Saksaa verottamasta luovutusvoittoja, vaikka omistusosuus yhtiöstä olisikin vähintään yksi prosentti.

Isossa-Britanniassa yhtiön verovapaasta tulosta jakamia osinkoja pidetään verotuksessa vuokratulona, jotka ovat kokonaisuudessaan veronalaista tuloa sekä yhtiömuotoisille että yksityissijoittajille. Yhtiön osakkeiden myynnistä saadut voitot ovat veronalaisia kuten muutkin osakkeiden myyntivoitot.

Yhtiön ulkomaisille osakkeenomistajille verovapaasta tulostaan jakamat osingot ovat lähtökohtaisesti vuokratuloa ja siten 22 prosentin lähdeveron alaista tuloa. Verosopimusten osinkoja koskevien määräysten perusteella lähdeveroa voidaan kuitenkin alenuttaa. Iso-Britannia ei katso, että emotytär-yhtiödirektiiviä sovellettaisiin REIT-yhtiön jakamaan osinkoon. REIT-yhtiön osakkeiden myynnistä saadut voitot eivät ole *Isossa-Britanniassa* veronalaista tuloa ulkomaisille osakkeenomistajille.

1.3 Nykytilan arviointi

Vuokra-asuntojen riittämättömyys, asumistarpeiden ja vuokra-asuntotarjonnan vastaimmattomuus sekä asumismenojen kalleus ovat muodostuneet suurimmissa kasvukeskuksissa ongelmaksi sekä kotitalouksien, työmarkkinoiden toimivuuden että talouden kasvuedellytysten kannalta. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta ja tuotanto on etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa tarpeeseen nähden riittämätöntä. Syynä vähäiseen uustuotantoon on etenkin uusien vuokra-asuntoinvestointien heikentynyt kannattavuus: tonttihintojen ja rakennuskustannusten

noustua markkinavuokria enemmän sijoitetun pääoman tuotto on alentunut.

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa on sitouduttu useisiin toimenpiteisiin, joilla edistettäisiin myös vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Tonttihintoihin pyritään vaikuttamaan muun muassa lisäämällä asuntotonttien tarjontaa ja tehostamalla kaavoitusta.

Verotuksellisenä keinona ohjelmassa mainitaan kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistaminen. Uudistamista on määrä selvittää vuonna 2008, ja uudistus on määrä saattaa voimaan mahdollisimman nopeasti. Tarkoitus on lisätä pääomia ja sijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntorakentamiseen poistamalla kaksinkertainen verotus. Uudistus toteutetaan siten, että se lisää uusien vuokra-asuntojen rakentamista. Ehdotuksen taustalla on ollut sekä kotimaassa että ulkomailla esiintynyt kasvava kiinnostus osakeyhtiömuotoiseen kiinteistösijoittamiseen eräissä valtioissa käytössä oleviin REIT-järjestelmiin.

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi ehdotetaan säädettäväksi uusi laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta.

Yleisenä lähtökohtana on muissa maissa vastaavan kaltaisissa järjestelmissä noudatettuun tapaan se, että yhtiö olisi vapautettu tuloverosta, mutta se olisi velvollinen jakamaan lähes koko voittonsa osinkoina. Osinkoa verotettaisiin osinkoverotuksen yleisistä periaatteista poiketen täysimääräisesti saajan tulona.

Perusajatuksena on siirtää verorasitus yhtiön tasolta kokonaan osakastasolle, jolloin voiton verotus periaatteessa vastaa suoran kiinteistösijoituksen tuottaman tulon verotusta. Sijoittajan verotuksellisesta asemasta riippuisi se, kohdistuuko jaettuun voittoon edes yhdenkertainen vero.

Verovapaudelle asetetut edellytykset täytävä Suomessa yleisesti verovelvollinen osakeyhtiö vapautettaisiin hakemuksesta velvol-

lisuudesta suorittaa tuloveroa. Verovapauden piiriin kuuluisivat kaikki yhtiön tulot.

Yhtiön toiminta

Yhtiö ei saisi harjoittaa muuta toimintaa kuin omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella asunto-osakeyhtiössä ja muussa keskinäisessä kiinteistöyhtiössä hallitsemiensa tilojen vuokrausta ja siihen liittyvää isännöintitoimintaa, tavanomaista kunnossapitoa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä mainittujen toimintojen edellyttämää varainhallintaa. Neutraalisuussyistä yhtiö ei saisi tarjota palveluja kolmansille.

Tase- ja tulorakenne

Yhtiön varoista 80 prosenttia tulisi muodostua vuokra-asuntokiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista ja asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavista osakkeista muussa keskinäisessä kiinteistöyhtiössä.

Vastaava osuus, 80 prosenttia, yhtiön bruttutulosta, mihin ei lueta asuntovarallisuuden luovutushintoja, tulisi olla peräisin asuinhuoneistoista saaduista vuokratuloista.

Vieraan pääoman määrä

Yhtiön taseen tai konsernitaseen mukainen vieraan pääoman määrä ei saisi ylittää 80 prosenttia taseen loppusummasta. Jos yhtiöllä on omistuksessaan asunto-osakeyhtiöitä tai muita keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, velkaosuutta tarkasteltaisiin konsernikohtaisesti. Ilman konsernikohtaista tarkastelua velanottoa koskeva rajoitus olisi käytännössä merkityksetön, koska velka olisi tällöin liikeloudellisesti järkevää ottaa tytäryhtiöiden nimissä.

Kiinteistökaupan rajoittaminen

Tarkoituksena on kohdentaa huojennus asuntojen vuokraustoimintaan, ei sen sijaan myyntiin tähtäävään rakennuttamis- tai saneeraustoimintaan. Tämä on tärkeää myös

neutraalisuussyistä. Yhtiön kiinteistökauppaa ja kiinteistönkehittämistä rajoitettaisiin tästä syystä omistusaikaan ja saneeraustilanteissa lisäksi rakentamiskustannuksiin liittyvillä rajoituksilla.

Rajoitusten vastaisen luovutuksen seuraamuksena Verohallinto määräisi yhtiön maksettavaksi yhteisöverokantaa vastaavan osan luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta. Asetettujen viiden ja kymmenen vuoden määräaikojen täyttyessä veroa ei määrättäisi. Jos yhtiö kuitenkin verovuoden aikana luovuttaa enemmän kuin kymmenen prosenttia asunkannastaan, yhtiön maksettavaksi määrättäisiin yli menevältä osalta yhteisöverokantaa vastaava osa luovutetusta asuntovarallisuudesta saatujen luovutushintojen ja sen verotuksessa poistamatta olevien hankintamenojen erotuksesta.

Säännösten tarkoituksena ei ole varsinaisesti verottaa kiinteistönluovutuksia, vaan lähtökohtana on, että asetettuja rajoituksia noudatetaan, eikä seuraamuksen määräämiseen tule tarvetta. Rajoitusten vastaisiin luovutuksiin kohdistuva seuraamus on vain verotuksen kautta toteutettu sanktio rajoitusten rikkomisesta, ei yhtiön säännönmukaista tuloverotusta. Lähinnä vaihtoehtoinen sanktio olisi verovapauden menettäminen, jos yhtiö myy asuntovarallisuuttaan asetetuista rajoituksista poiketen.

Nyt ehdotettu seuraamus on verovapauden menettämistä joustavampi ja tarkoituksenmukaisempi seuraamus sekä yhtiön että Verohallinnon kannalta. Ankaraa verovapauden menettämisseuraamusta olisi joka tapauksessa jotenkin pehmennettävä tilanteissa, joissa verovapauden menettäminen voisi olla kohtuutonta. Tämä vaatisi lisäsääntelyä ja johtaisi väistämättä tapauskohtaiseen kohtuuharkintaan, mikä myös heikentäisi ennustettavuutta.

Voitonjakovelvoite

Korkea voitonjakovelvoite on REIT-järjestelmien keskeinen ja yhtiön verovapauden välttämätön ominaispiirre. Yhtiö on verovapaa, koska yhtiön sijasta yhtiön voittoa verotetaan osakkaiden tulona. Tämä verovapau-

den peruste ei toteudu, jos voitto jää yhtiöön. Periaatteellisenä lähtökohtana on, että vuokraustoiminnan tulo tulee verotetuksi niin kuin sitä verotettaisiin siinä tapauksessa, että sijoittajat omistaisivat vuokratkohteen suoraan.

Yhtiön olisi vuosittain jaettava osakkaille osinkona 90 prosenttia voitostaan, mihin ei luettaisi realisoitumattomia arvomuutoksia. Lain tavoitteena on lisätä uusien vuokra-asuntojen tarjontaa, mikä edellyttää uusinainvestointeja. Korkea voitonjakovelvoite puolestaan heikentää yhtiön edellytyksiä rahoittaa investointeja tulorahoituksella. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhtiö voisi asuntovarallisuuden hankintaa rahoittaakseen jättää jakamatta lisäksi 30 prosenttia voitostaan. Yhtiön olisi tässä tapauksessa siten jaettava vähintään 60 prosenttia voitosta.

Vuokra-asuntomarkkinoiden ja talonrakennusalan verrattain pitkän suhdannesyklin vuoksi aika, jonka kuluessa rahastoidut voitotavarat olisi käytettävä, on syytä mitoittaa riittävän pitkäksi. Ehdotuksen mukaan jakamatta jätetty määrä olisi käytettävä asuntovarallisuuden hankintaan seitsemän seuraavan tilikauden aikana.

Siltä osin kuin varoja ei näin käytetä viimeistään seitsemäntenä tilikautena, yhtiön maksettavaksi määrättäisiin kymmenen prosenttia käyttämättä jääneestä määrästä. On ilmeistä, että ilman seuraamusta lain soveltamispiiriin hakeutuvilla yhtiöillä 60 prosentin voitonjako muodostuisi vallitsevaksi käytännöksi, vaikka investointiaikamuksia ei lähivuosina olisikaan näköpiirissä. Voitonjakovelvoitteen laiminlyönnistä tulisi tällöin yhtiölle hyötyä sen voidessa pitää jakamatta jätetyt varat hallussaan korottomana. Valtion verotulojen kertymä osingonjaon siirtymisen johdosta viivästyisi vastaavasti, mistä tulisi veronsaajille korkotappiota.

Ehdotettu kymmenen prosentin määrä vastaa viiden prosentin vuotuisella korkokannalla laskettua korkotappiota saamatta jääneestä osinkotulosta menevästä verosta. Huomioon ei ole otettu sitä, että osingonsaajina on myös tahoja, jotka eivät käytännössä maksa saamastaan osingosta juuri veroa.

Tilikaudelta käyttämättä jääneet voittovarot lisättäisiin mainitulta seitsemänneltä vuodelta jaettavaan osinkoon.

Osingonjakovelvoite ei koskisi vanhan asuntokannan hankintaan käytettyjä varoja. Ehdotettu kymmenen prosentin määrä kuitenkin maksuunpantaisiin myös tältä osin. Muussa tapauksessa yhtiö saisi perusteetonta korkohyötyä vanhaan asuntokantaan tehtyjen investointien osalta, mikä lain tavoitteiden näkökulmasta ei ole perusteltua. Näin tuetaan samalla investointeja uustuotantoon.

Ei ole toisaalta syytä suoranaisesti kieltää yhtiötä käyttämästä jakamatta jätettyjä varoja vanhan asuntokannan hankkimiseen, koska säännökset hyväksyvät sen, että yhtiö voi luovuttaa vuosittain kymmenesosan asuntokannastaan. Ilman mahdollisuutta hankkia korvaavaa vanhaa asuntokantaa seurauksena voisi rakennusalan epäedullisessa suhdannevaiheessa olla yhtiön vuokra-asuntokannan väheneminen lain tavoitteiden vastaisesti.

Uudesta vuokra-asuntokannasta olisi kyse, jos kiinteistöllä oleva rakennus tai asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön omistama rakennus on otettu asuinkäyttöön kolmen vuoden aikana ennen hankintaa.

Listautuminen ja omistuksen hajautusvaatimus

Ehdotuksen mukaan yhtiön osakkeiden tulisi olla kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäynnissä ETA-alueella. Yksittäisen osakkaan omistusosuus olisi rajoitettu enintään 9,99 prosenttiin.

Institutionaalisten sijoittajien käytettävissä on nykyisin jo useita välillisen sijoittamisen vaihtoehtoja, joissa verotus toteutuu vain sijoittajan tasolla. Nämä eivät kuitenkaan ole listattavia sijoitusvälineitä.

Listautumisvaatimus toisi yhtiön osakkeet myös piensijoittajien saataville. Toimivat jälkimarkkinat ovat käytännössä edellytys sille, että järjestelmä houkuttelisi myös yksityishenkilöitä, jotka ovat vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ylivoimaisesti suurin omistajataho 60 prosentin osuudella. Listaus myös tuo yhtiön julkisen valvonnan ja kiinteistörahastolain (1173/1997) soveltamisen piiriin, mikä edistää sijoittajansuojaa ja lisää luottamusta sijoitusvälinettä kohtaan. Osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen sääntely Suo-

messa alkoi kiinteistörahastolain säätämistä, jossa keskeisiä lähtökohtia on alusta pitäen ollut nimenomaan se, että kiinteistörahaston osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.

Eräissä muissa maissa omaksutun ratkaisun mukaisesti omistusosuus ei saisi yltää kymmeneen prosenttiin. Taustalla on yhtäältä tavoite hajauttaa omistusta, toisaalta turvata veropohjaa.

Järjestelmän tarkoituksena on, että verotusta yhtiön tasolla ei tapahdu vaan että normaali verotus toteutuu sijoittajan tasolla. Jos sijoittajan omistusosuus olisi kymmenen prosenttia, Suomi ei verosopimusten johdosta välttämättä voisi periä osingosta lähdeveroa toisessa valtiossa asuvalle henkilölle maksettusta osingosta, jolloin tavoitteena oleva verokohtelu ei toteutuisi. Suomen ja toisten valtioiden välillä kaksinkertaisen verotuksen estämiseksi tehdyissä verosopimuksissa on tosin yleisesti OECD:n malliverosopimusta vastaavasti määritelty verosopimuksen soveltamisala siten, että verovapaan yhtiön jakamaan osinkoon ei sovelleta verosopimuksen osinkoartiklaa. Tällöin Suomen verotusoikeus määräytyisi Suomen sisäisen verolainsäädännön mukaan, ja osinkoon kohdistuisi 28 prosentin lähdeverokanta.

Eri valtioiden verohallinnot tulkitsevat kuitenkin verosopimuksia eri tavoin, minkä vuoksi säännös on tarpeellinen Suomen verotusoikeuden turvaamiseksi. Ehdotettu kymmenen prosentin omistusosuus turvaa yleensä sen, että niin sanottujen suorasijoitusosinkojen muita osinkoja alempi lähdeverokanta tai verovapaus ei tule sovellettavaksi verovapaan yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle maksamaan osinkoon.

Emo-tytäryhtiödirektiivin määräykset eivät sen sijaan vaikuttaisi Suomen oikeuteen kantaa veroa yhtiön jakamasta osingosta. Yhtenä edellytyksenä direktiivin soveltamiselle yhtiöön nimittäin on, että se on ilman valintamahdollisuutta ja vapautusta velvollinen suorittamaan jotakin direktiivissä lueteltua veroa. Suomen osalta on direktiivissä mainittu yhteisöjen tulovero. Koska yhtiö olisi verovapaa, eikä lakiehdotuksessa ehdotettuja sanktioita ole pidettävä direktiivissä tarkoitettuna verona, direktiivin määräykset eivät tulisi sovellettaviksi yhtiön jakamaan osin-

koon. Joka tapauksessa direktiivin edut saadakseen yhteisön olisi omistettava osinkoa jakavan yhtiön pääomasta vähintään kymmenen prosenttia.

Siirtyminen järjestelmän piiriin

Verohallinto hyväksyisi verovapauden edellytykset täyttävän yhtiön verovapaaksi. Osa edellytyksistä on sen laatuksia, että niiden täytyminen ensimmäinen verovuoden aikana on todettavissa vasta jälkikäteen. Näiden verovapauden voimassaolon edellytysten täyttymistä arvioitaisiin siten jälkikäteen Verohallinnon valvoessa vuosittain huojennusedellytysten täyttymistä.

Järjestelmän käyttöönottoa edistettäisiin siten, että yhtiön edellytettäisiin listautuvan vasta verovapauden ensimmäisen vuoden loppuun mennessä. Lisäksi vuosina 2009–2012 osakaskohtainen enimmäisomistusosuus olisi 30 prosenttia. Erityisesti suurten institutionaalisten sijoittajien, kuten eläkeyhtiöiden näkökulmasta matala omistusosuusvaatimus vaikeuttaa liiketoiminnan kannalta riittävän suuren kiinteistömassan keräämistä yhtiöön ja siten toiminnan käynnistämistä.

Verovapaus alkaisi hakemuksen tekemistä seuraavan vuoden alusta.

Verovapaus alkaisi kuitenkin jo sen vuoden alusta, jona hakemus on tehty, jos edellytykset ovat täyttyneet edellisen vuoden lopussa. Toimintaa varten hakemuksen tekovuonna perustetun yhtiön tai jakautumisen tai sulautumisen seurauksena syntyneen yhtiön osalta riittäisi, että edellytykset täyttyvät tuon vuoden aikana.

Piilevän verovelan käsittely

Olemassa oleva vuokraustoimintaa harjoittava yhtiö voisi siirtyä järjestelmän piiriin. Koska veronhuojennus koskisi vain verovapausaikana syntyvää voittoa, on varmistettava, että verovapaus ei ulotu ennen verovapauden alkamista syntyneeseen, realisoitumattomaan arvonnousuun tai rakennuskantaan kohdistuviin piilovarauksiin. Normaalisti nämä tulevat verotetuksi sen vuoden verotuksessa, jona asianomainen omaisuushyödyke luovutetaan. Verovapaus ei voisi kos-

kea ennen verovapausaikaa syntynyttä realisoitumatonta voittoa.

Ehdotuksen mukaan verovapauteen siirtymisen yhteydessä varat katsottaisiin luovutetuksi, jolloin niiden realisoitumaton arvonnousu ja piilovaraukset tuloutuisivat.

Esityksen valmistelun yhteydessä on ollut esillä myös lievempi vaihtoehto, jonka mukaan verotus realisoituisi vasta, kun yhtiö verovapausaikana luovuttaa ennen järjestelmään siirtymistä omistamaansa asuntokantaa. Yhtiön maksettavaksi määrättäisiin yhteisöverokannan mukainen osa luovutettujen varojen käyvän arvon ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta verovapauden alkaessa. Lain tavoitteiden kannalta ratkaisu olisi kuitenkin pulmallinen, koska veronhuojennuslain tuoma huojennusetu painottuisi tällöin valtaosin olemassa olevaan asuntokantaan ja muodostuisi olennaiselta osin siitä, että piilevä verovelka jäisi määräämättömäksi ajaksi realisoitumatta. Tällainen ratkaisu asettaisi lisäksi alalla jo toimivat yhtiöt parempaan asemaan kuin tarkoitusta varten perustettavat yhtiöt, joille tehtäviä luovutuksia rasittaisi täysimääräinen verokustannus.

Järjestelmään siirtyvällä yhtiöllä oleva asuintalovaraus sekä toimitilojen jälleenhankintavaraus myös tuloutuisivat verovapauden alkamista edeltävän vuoden verotuksessa.

Tuloutumisen vaikutusta pehmennettäisiin siten, että yhtiölle myönnettäisiin pyynnöstä maksuaikaa kolmelle verovapauden alkamista seuraavalle verovuodelle.

Järjestelmästä poistuminen

Verohallinto valvoisi vuosittain verovapauden edellytysten täyttymistä. Jos edellytykset eivät täyty eikä yhtiö ole määräajassa poistanut puutetta, verovapaus peruutettaisiin, minkä jälkeen yhtiö siirtyisi normaalin tuloverotuksen piiriin.

Yhtiön verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden tuloksi luettaisiin sillä verovapauden päättyessä olevat jakamattomat voittovarot ja niistä verovapausaikana muihin oman pääoman eriin siirretyt määrät, vähennettynä verovapauden viimeiseltä vuodelta jaettavan osingon määrällä.

Veronhuojennus on tarkoitettu kohdistumaan vain verovapausaikaan. Jottei verovapaus tämän tavoitteen vastaisesti kohdistuisi tosiasiallisesti myös verovapauden jälkeiseen aikaan, on varmistettava, että verovapausaikaan kohdistuvia menoja, kuten rakennuskannan poistoja, ei tule vähennettäväksi verovapauden päättymisen jälkeen yhtiön verotettavasta tulosta. Tämän vuoksi yhtiön käyttöomaisuushyödykkeistä olisi verovapausaikana tehtävä laskennalliset poistot. Verotuksessa poistamatta olevina hankintamenoina verovapauden päättymistä seuraavan ensimmäisen normaalisti verotettavan verovuoden alkaessa pidettäisiin näin laskettuja hankintamenoja.

Poistot olisi tehtävä verolakien sallimien enimmäisprosenttien mukaisina.

Verovapauden edellytysten laiminlyönnin seuraamukset eräissä tilanteissa

Seuraamuksena lakiehdotuksessa asetettujen velvoitteiden ja rajoitusten laiminlyönnistä olisi lähtökohtaisesti uhka järjestelmästä poistamisesta, jolloin yhtiö siirtyisi normaalin tuloverotuksen piiriin. Järjestelmästä poistamisuhan ohella ja sijasta ehdotuksiin sisältyisi myös verotuksellisia sanktioita. Tämä tuo joustavuutta sääntelyyn, koska järjestelmästä poistaminen olisi verrattain ankaraa seuraamus, ottaen huomioon myös sen, että kyse on noteeratusta yhtiöstä.

Veroseuraamuksilla tehostettaisiin aiemmin kuvatulla tavalla kiinteistönmyynnille asetettujen rajoitusten laiminlyönnistä aiheutuvia seuraamuksia. Verotuksellisia seuraamuksia liittyisi myös yhtiön tulorakennetta koskevan vaatimuksen laiminlyöntiin samoin kuin osakaskohtaisen enimmäisomistusosuuden ylittymiseen. Viimeksi mainittuun seikkaan yhtiö ei voisi omin toimenpitein välttämättä edes vaikuttaa.

Yhtiön jakaman osingon verotus

Koska tarkoituksena on välttää kaksinkertainen verotus poistamalla verotus yhtiön tasolta, mutta turvata yhtiön jakaman voiton yhdenkertainen verotus, osinko olisi saajal-

leen täysimääräisesti veronalaista tuloa. Tämä koskisi sekä henkilö- että yhteisöosakkaita. Osinkoon ei siten sovellettaisi tuloverolain tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain osinkojen verovapautta koskevia säännöksiä.

3 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä. Esityksestä ovat antaneet lausuntonsa seuraavat viranomaiset ja järjestöt: sosiaali- ja terveysministeriö, ympäristöministeriö, Kilpailuvirasto, Konserniverokeskus, Rahoitustarkastus, Verohallitus, Arvopaperivälittäjien yhdistys ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Eläkesäätiöyhdistys-ESY ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, KHT-yhdistys ry, KTI Kiinteistötalouden Instituutti, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Asianajajaliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Sijoitusrahastoyhdistys ry, Suomen Veroasiantuntijat ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Yrittäjät ry, Työeläkevakuuttajat TELA ry ja Veronmaksajain Keskusliitto ry.

Lausunnoissa olevia näkökohtia on otettu huomioon jatkovalmistelussa.

4 Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

4.1 Euroopan yhteisön perustamissopimuksessa tarkoitettu valtiontuki

Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Valtiontukisääntelyä sovelletaan Euroopan yhteisön kilpailulainsäädännön soveltamisalaan kuuluviin yrityksiin. Yrityksellä tarkoitetaan Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan kaikkia taloudellista toimintaa harjoittavia

yksiköitä riippumatta oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan tietyillä markkinoilla.

Komissio on antanut valtiontukea koskevien artiklojen soveltamisesta useita tiedonantoja ja suuntaviivoja. Valtiontukisääntöjen soveltamisesta yritysten välittömään verotukseen annetussa tiedonannossa (1998/C384/03) tiivistetään EY-tuomioistuimen oikeuskäytännön pohjalta verotuksen kautta kanavoitavan valtiontuen tunnusmerkit seuraavasti:

— tuensaajien on saatava toimenpiteestä etua, joka keventää niiden taloutta yleensä rasittavia maksuja;

— etuuden on oltava jäsenvaltioiden myöntämä tai valtion varoista myönnetty tuki;

— toimenpiteen tulee vaikuttaa kilpailuun ja jäsenvaltioiden väliseen kauppaan;

— toimenpiteen on oltava erityinen tai valikoiva siten, että se suosii jotakin yritystä tai tuotannonalaa.

Keskeisin tunnusmerkki liittyy valikoivuuteen eli siihen, onko toimenpide poikkeus yleisestä verojärjestelmästä. Toimenpiteet, jotka ovat kaikkien jäsenvaltion alueella toimivien taloudellisten toimijoiden saatavilla, ovat periaatteessa luonteeltaan yleisiä toimenpiteitä.

Jos toimenpiteen katsotaan olevan mainitulla tavalla erityinen tai valikoiva, se katsotaan vakiintuneen käytännön mukaan valtiontueksi. Valikoivuutta voidaan kuitenkin perustella myös järjestelmän luonteella tai taloudellisella rakenteella, jolloin toimenpidettä ei katsota valtiontueksi. Tällä perusteella tehtävät poikkeukset koskevat tilanteita, joissa toimenpiteet taloudellisen järkiperäisyytensä seurauksena ovat tarpeellisia tai tarkoituksenmukaisia suhteessa verojärjestelmän tehokkuuteen. Tällaisina poikkeuksina tiedonannossa mainitaan muun muassa säätiöiden ja yhdistysten kaltaiset voittoa tavoittelemattomat yhteisöt, jotka ovat nimenomaisesti vapautettu tuloverosta. Voitoista ei voida kantaa veroa, jos toiminnasta ei saada voittoa. Verojärjestelmän luonteella voidaan perustella myös sitä, että osuuskunnat, joiden voitot jaetaan jäsenten kesken, eivät maksa

veroa osuuskunnan tasolla, kun veron maksu on osuuskunnan jäsenten vastuulla.

Kauppavaikutus- ja kilpailuvaikutustunusmerkkejä arvioidaan yhdessä. Toimenpiteellä on vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, jos tuensaaaja harjoittaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan liittyvää taloudellista toimintaa. Jo pelkästään se, että tuki lujittaa yrityksen asemaa suhteessa kilpaileviin yrityksiin yhteisön sisäisessä kaupassa, riittää edellytyksen täyttymiseen. Asiaan ei vaikuta esimerkiksi se, että tuensaaaja ei harjoita vientiä. Tuen kilpailua vääristävän vaikutuksen olemassaolon kannalta ratkaisevana tekijänä näyttäisi olleen tietyn etuuden sisältävän tuen myöntäminen sinänsä.

4.2 Perustamissopimuksen 87.3 artiklan nojalla yhteismarkkinoille yhteensopiva tukitoimi

Vaikka toimenpide katsottaisiin valtiontueksi, se voidaan kuitenkin katsoa yhteismarkkinoille sopivaksi lähinnä perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdassa säädettyjen poikkeusten nojalla. Hyväksyttävänä voidaan pitää muun muassa tukea jäsenvaltion taloudessa olevan vakavan häiriön poistamiseen sekä tukea tietyn taloudellisen toiminnan tai talousalueen kehityksen edistämiseen.

Komission ratkaisukäytännöstä asuntotuotantoon kohdistuvissa tuissa voidaan mainita seuraavat kolme tapausta, joissa komissio hyväksyi tukiohjelmat perustamissopimuksen 87 artiklan 3 c alakohdan mukaisena tukena.

Komission 7 päivänä maaliskuuta 2007 tekemä päätös nro C (2007) 652, koski vanhuksille suunnattujen erityisten asuntojen rakentamiseen myönnettävää tukea Ruotsissa. Vanhuksille tarpeisiin suunnattujen asuntojen tarjonnassa oli todettu Ruotsin asuntomarkkinoilla puute, minkä johdosta tukiohjelmalla pyritään mainitun kaltaisten asuntojen tarjonnan lisäämiseen. Tuensaaajia ovat yksityiset asuntojen omistajat, joille maksetaan suoraan tukea joko uuden asunnon rakentamiseen tai vanhan asunnon muuttamiseen tarkoitusta vastaavaksi. Kesäkuun 24 päivänä 2003 tehty päätös nro C(2003) 1762 asiassa N 40/2003 koski määrätynlaisen rakennustoiminnan edistämistä Ruotsissa. Maan tärkeimpien

elinkeinoelämän keskusten oli todettu kärsivän akuutista asuntopulasta. Erityisen ongelmallisen tilanteen oli katsottu olevan yhden henkilön talouksille, kuten nuorille ja yksinhuoltajille suunnattujen asuntojen osalta. Ohjelman tarkoituksena oli edistää pienempien asuntojen sekä opiskelija-asuntojen rakentamista Ruotsin kasvualueille alentamalla rakennuskustannuksia. Tuki toteutettiin hyvittämällä kiinteistönomistajille osa rakennuskustannuksiin sisältyvästä arvonnlisäverosta.

Komission 13 päivänä marraskuuta 2001 tekemä päätös nro C(2001) 3459 asiassa N 497/01 koski omistusasumiseen myönnettävää tukea Skotlannissa. Tukiohjelmalla tuettiin projekteja, joiden tarkoituksena oli edistää edullisten asuntojen tuotantoa omistusasumista varten yksittäisissä asumiskohdeissa, vanhoissa urbaaneissa asuinkeksuksissa tai kiristyneillä asuntomarkkinoilla. Tuen kohderyhmänä olivat pääasiassa paikalliset asukkaat, joilla oli halukkuutta omistusasumiseen ja seudulla asumisen jatkamiseen, mutta jotka eivät tähän kyenneet kohonneiden asumiskustannusten vuoksi. Valtion virasto päätti tukiohjelmalla tuettavista kohteista, jotka olivat uudistuksen tarpeessa. Tuki myönnettiin yksityisille asuntojen tuottajille, joiden tuli tarjota asuntoja myytäväksi edellä mainitun kohderyhmän edustajille.

4.3 Ehdotetun lainsäädännön valtiontukiarviointiin liittyviä näkökohtia

Arvioitaessa ehdotettua verovapautta valtiontukinäkökulmasta vaikuttaisi siltä, että valtiontuen tunnusmerkit saattaisivat täyttyä. Yhtiö on valtiontukisääntöjen tarkoittama yritys, joka harjoittaa kaupallista toimintaa tarjoamalla hyödykkeitä tai palveluita määrättyillä markkinoilla. Veronhuojennus muodostaisi valtion varoista myönnettävän edun, joka keventäisi yhtiön taloutta rasittavia maksuja. Veronhuojennus olisi poikkeus yleisesti sovellettavasta verojärjestelmästä, ja se suosisi yhtä sektoria samalla, kun muilla sektoreilla toimivat yritykset eivät olisi oikeutettuja vastaavaan veronhuojennukseen.

Koska kilpailu- ja kauppavaikutusten olemassaolo edellä todetun perusteella vaikut-

taisi mahdolliselta, valtiontuen tunnusmerkit voisivat täytyä myös tältä osin. Ei ole myöskään itsestään selvästi perusteltavissa, että verovapautta voitaisiin pitää järjestelmän luonteen tai taloudellisen rakenteen perusteella perusteltavissa olevana toimenpiteenä.

Valtiontukitarkastelussa ei sinänsä ole merkitystä sillä seikalla, onko vastaavia verojärjestelmiä voimassa muissa jäsenvaltioissa. Toimenpidettä arvioidaan yksinomaan kyseessä olevan valtion oman verojärjestelmän perusteella. Ei voida kuitenkaan täysin sivuuttaa sitä seikkaa, että useissa EU:n jäsenvaltioissa on voimassa REIT-järjestelmät. Tietävästi mikään näistä valtioista ei ole antanut komissiolle asiassa valtiontuki-ilmoitusta. Komissio ei myöskään tietävästi ole omalta osaltaan käynnistänyt järjestelmiä koskevaa virallista tutkintaa. Järjestelmien valtiontuki-luonne ei siten ole tullut toistaiseksi kertaakaan arvioitavaksi. Tämän vuoksi ei voida myöskään varmuudella arvioida, miten komissio tulee arvioimaan ehdotettua järjestelmää, kun se ilmoitetaan komissiolle.

On myös huomattava, että ehdotettu järjestelmä on soveltamisalaltaan rajatumpi kuin muissa maissa sovelletut järjestelmät, millä mahdollisesti on merkitystä arvioitaessa järjestelmän kilpailu- ja kauppavaikutuksia.

On epävarmaa, voitaisiinko järjestelmä katsoa yhteismarkkinoille yhteensopivaksi valtiontueksi perustamissopimuksen 87 artiklan 3 c kohdan nojalla, jos se katsotaan valtiontueksi. Järjestelmän hyväksyttävyyden valtiontukinäkökulmasta mainitulla perusteella edellyttäneen sen osoittamista, että asuntomarkkinoilla vallitsee markkinapuute, jonka johdosta kohtuuhintaisia asuntoja ei ole riittävästi tarjolla. Tällainen markkinatilanne sinänsä vallitsee pääasiassa Suomen isoimmissa kasvukeskuksissa, joista akuutein tilanne on pääkaupunkiseudulla.

Lisäksi 87 artiklan 3 c alakohdan soveltuvuutta arvioitaessa on erityistä merkitystä ainakin seuraavilla seikoilla:

- onko toimenpide tarpeen ja oikeasuhtainen asetetun tavoitteen kannalta;
- ylittääkö tuen määrä sen, mikä on tarpeen tavoitteen saavuttamisen kannalta;
- onko päämäärä saavutettavissa muilla keinoilla;
- onko järjestelmä ajallisesti rajattu;

— onko jokin sijoittajaryhmä suljettu pois.

Vaatimuksena on lisäksi, että mahdollisuudesta sijoittaa rahastoon tiedotetaan mahdollisimman laajasti ja avoimesti.

4.4 Valtiontuki-ilmoitus

Perustamissopimuksen 88 artiklan 3 kohdan mukaan komissiolle on annettava tieto tuen myöntämistä tai muuttamista koskevasta suunnitelmasta niin ajoissa, että se voi esittää huomautuksensa. Toimenpidettä ei saa toteuttaa ennen kuin asiassa on annettu lopullinen päätös.

Ilmoituksen saatuaan komissio aloittaa alustavan tutkinnan, jonka johdosta se voi päätyä kolmenlaiseen lopputulokseen: ilmoitettu toimenpide ei ole tukea, tuki soveltuu yhteismarkkinoille tai ilmoitetun toimenpiteen soveltuvuudesta yhteismarkkinoille on epäilyjä. Viimeksi mainitussa tapauksessa komissio aloittaa muodollisen tutkintamenettelyn. Komission on tehtävä alustavan tutkinnan johdosta päätös kahden kuukauden kuluessa siitä, kun se on vastaanottanut täydellisenä pitämänsä ilmoituksen.

Muodollisen tutkintamenettelyn johdosta komissio voi päätyä joko myönteiseen tai kielteiseen päätökseen. Komissio voi myös todeta, että ilmoitettu toimenpide ei ole tukea, taikka se voi asettaa ehtoja, joiden toteutuksessa se katsoo toimenpiteen hyväksyttäväksi.

Ehdotettua veronhuojennusta koskeva valtiontuki-ilmoitus on tarkoitus antaa mahdollisimman pikaisesti. Varmuus ehdotetun tuloverovapauden EY:n valtiontukioikeudellisesta hyväksyttävyydestä tai mahdollisesti tarvittavista rajoituksista saadaan komission annettua asiassa lopullisen päätöksensä. Laki on tarkoitus saattaa voimaan, kun komissio on valtiontuki-ilmoituksen johdosta antanut lopullisen päätöksensä. Voimaantulosta päättäisiin valtioneuvoston asetuksella.

5 Suhde muuhun lainsäädäntöön

Veronhuojennuksen edellytyksenä olisi, että yhtiöön sovelletaan maaliskuun alussa 1998 voimaan tullutta kiinteistörähoistolakia.

Kiinteistörahastolla laissa tarkoitetaan julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa. Kiinteistörahastotoiminnassa yleisölle tarjotaan mahdollisuus osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin. Yleisö osallistuu sijoittamiseen julkisen osakeyhtiön osakkeita merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla. Kiinteistörahasto sijoittaa yleisöltä hankkimansa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistönjalostustoiminnan tarkoituksessa.

Eduskunnalle annetussa hallituksen esityksessä laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta ehdotetaan kiinteistörahastolakia täydennettäväksi säännöksillä yksinomaan tai pääasiallisesti vuokra-asuntoihin varojaan sijoittavasta kiinteistörahastosta.

Kiinteistörahastolain soveltaminen merkitsee sitä, että yhtiön on noudatettava mainittua yksityisoikeudellista erityislainsäädäntöä. Kiinteistörahaston osakkeet on haettava arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteeksi. Kiinteistörahastoon sovelletaan pörssiyhtiön tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä, joiden noudattamista valvoo Finanssivalvonta. Lisäksi Finanssivalvonta hyväksyy kiinteistörahaston kiinteistösijoitustoiminnan säännöt, joissa asetetaan vaatimukset muun muassa varojen sijoittamisesta ja riskinhajautuksesta. Lisäksi kiinteistörahastolaissa on säännöksiä omaisuuden arvostamisesta, kiinteistönarvioitsijoista ja vahingonkorvausvelvollisuudesta.

Kiinteistörahastolaissa säännellään eräiltä osin samoista seikoista kuin veronhuojennuslaissa. Säännökset kuitenkin poikkeavat toisistaan, koska kiinteistörahastolakia yleislakina sovelletaan myös sellaisiin osakeyhtiömuotoisiin kiinteistörahastoihin, joihin ei sovelleta veronhuojennuslakia, sekä eräisiin kommandiittiyhtiömuotoisiin kiinteistörahastoihin. Kiinteistörahastolakiin ehdotettujen muutosten mukaan veronhuojennuksen saaneeseen yhtiöön sovellettaisiin näiltä osin asianomaisia veronhuojennuslain säännöksiä kiinteistörahastolain vastaavien säännösten sijasta. Tällaisia väistyviä säännöksiä kiinteistörahastolaissa olisivat rakentamista ja

kiinteistönjalostustoimintaa koskeva 15 §:n 5 momentti, voitonjakoa koskeva 15 a § ja luotonottoa koskeva 16 §:n 1 momentti.

6 Esityksen vaikutukset

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Fiskaaliset vaikutukset

Välittömiä verotuottovaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon kiinteistön tuotaman tulon verovapaus yhtiön tasolla, sen jakaman osingon normaalista poikkeava täysimääräinen verotus sekä järjestelmän piiriin siirtyvän kiinteistövarallisuuden arvonnousun verotus.

Välillisempiä vaikutuksia liittyy varainsiirtoveron sekä myyntivoitoista kertyvän tuloveron määrään.

Verovapauden vaikutus yhteisöveron kertymään

Yhtiön verovapauden vaikutusta yhteisöveron määrään voidaan pyrkiä karkeasti arvioimaan lähinnä tekemällä oletus verovapauden piiriin siirtyvän asuntokannan määrästä ja hyödyntämällä alalla toimivia suurimpia kiinteistösijoitusyhtiöitä koskevia verotustietoja.

Kaksi suurinta asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavaa konsernia suoritti vuosina 2006–2007 yhteisöveroja yhteensä keskimäärin vajaat 17 miljoonaa euroa vuodessa. Yhtiöillä oli omistuksessaan yhteensä vajaat 60 000 asuntoa. Olemassa olevia yhtiöitä koskeviin tietoihin perustuvan arvion luotettavuutta heikentää se, että merkittävimmät asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavat yhtiöt harjoittavat myös tuettua vuokra-asunto-toimintaa, jonka tuotto on vapaarahoitteisia vuokra-asuntojen tuottoa alempi.

On toisaalta myös otettava huomioon, että kiinteistömarkkinoiden suhdannetilanteesta riippuen merkittäväkin osa kiinteistösijoitusyhtiön tuloksesta voi kertyä sijoituskiinteistöjen myynneistä, joiden määrää verovapaan yhtiön kohdalla ehdotetaan rajoitettavaksi.

Jos verovapauden piiriin tulisi esimerkiksi 2 miljardin euron arvosta asuntovarallisuutta, määrä vastaa kerrostaloasuntojen 2 000 eu-

ron keskimääräisellä neliöhinnalla yhtä miljoonaa kerrosneliometriä, ja vajaan 60 neliömetrin keskimääräisen huoneistokoon huomioon ottaen noin 17 000 asuntoa. Verrattuna aiemmin mainittuihin vuokraustoimintaa harjoittavien yhteisöjen maksamaan yhteisöveron määrään verovapauden tuoman säästön yhteisöveron määrässä voidaan olettaa jäävän alle 10 miljoonan euron vuodessa.

Mainittu arvio ei kuitenkaan kuvaa yhteisöveron tuoton todellista alenemista, koska merkittävä osa keskeisten sijoittajaryhmien kiinteistösijoituksista on tehty muutoin kuin normaalisti verotettavan kiinteistösijoitusyhtiön kautta, jolloin yhtiön tasolla muutoin toteutuva verotus nykyisinkin vältetään. Näin esimerkiksi se, että sijoittaja vaikkapa apporttina luovuttaa omistamansa keskinäisen

kiinteistöyhtiön osakkeet verovapaaseen yhtiöön, ei johda yhteisöveron nykyisen tuoton aleneminen. Sama koskee kommandiittiyhtiön kautta omistettuja kiinteistöjä. Järjestelmän piiriin näin siirtyvä vuokratuotto tulisi edelleen verotetuksi vain sijoittajan tasolla verovapaan yhtiön jakaessa osinkoa.

Yhteisöveron tuottovaikutusten määrä riippuu toiminnan kannattavuuden ohella keskeisesti siitä, missä määrin normaalin yhteisöveron piirissä nyt olevaa vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa siirtyisi verovapauden piiriin.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuokra-asuntojen omistajarakenne vakituisesti asuissa vuokra-asunnoissa jakautui vuoden 2006 lopussa seuraavasti:

	Arava-asunnot		Korkotuki- ja asumisoikeusasunnot		Vapaarahoitteiset asunnot		Kaikki yhteensä	
	lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%
Yhteensä	347 000	100,0	83 000	100,0	365 000	100,0	795 000	100,0
Yksityiset henkilöt					220 000	60,3	220 000	27,7
Taloyhtiöt					11 000	3,0	11 000	1,4
Yritykset; (mm. teollisuus, vakuutus, pankit)	10 000	2,9	5 000	6,0	32 000	8,8	47 000	5,9
Kunnat	210 000	60,5	32 000	38,6	18 000	4,9	260 000	32,7
Ns. yleishyödylliset yhteisöt	62 000	17,9	34 000	41,0	22 000	6,0	188 000	14,8
Muut (seurakunnat, säätiöt, erilaiset muut yhteisöt)	65 000	18,7	12 000	14,5	62 000	17,0	139 000	17,5

Käytettävissä ei ole tietoja siitä, onko kyse suorasta kiinteistöomistuksesta vai asunto-osakeyhtiön tai muun yhtiömuotoisen vuokrataloja omistavan yhtiön osakkeiden omistuksesta.

Voidaan olettaa, että verovapauden piiriin siirtyisi osa yritysten, kuntien, niin sanottujen yleishyödyllisten rakennuttajayhteisöjen ja muiden yhteisöjen omistamasta yhteensä noin 134 000 vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta. Jos asuntokannasta siirtyisi verovapauden piiriin vaikkapa kymmenen prosenttia edellä mainitusta määrästä, määrä vastaisi edellä esitettyjen keskimääräisten neliöhinta- ja pinta-alatietojen perusteella las-

kettuna 13 400 asuntoa, arvoltaan 1,6 miljardia euroa.

Fiskaaliset vaikutukset riippuvat siten lukuisista varsin vaikeasti arvioitavista tekijöistä. Ottaen huomioon useat lakiehdotukseen sisältyvät rajoitteet ja velvoitteet ja muissa maissa REIT-järjestelmän käyttöönotosta saadut kokemukset ei ole syytä olettaa, että järjestelmän piiriin ainakaan alkuvaiheissa siirtyisi olemassa olevaa vuokra-asuntokantaa olennaisesti enemmän kuin 2 000 miljoonan euron arvosta. Yhtiön verovapauden vaikutuksesta yhteisöveron määrän arvioidaan alenevan muutamalla miljoonalla eurolla.

Järjestelmän suosion mahdollisesti myöhemmin lisääntyessä vaikutus kasvaisi. Myös järjestelmän käyttöön ottavien yhtiöiden voidaan arvioida lisäävän vuokra-asuntokantaansa.

Verovapauteen siirtymisestä johtuva kiinteistökannan arvonnousun verotus

Verovapauden piiriin siirtyvän asuntokannan todennäköisen luovutushinnan lukeminen järjestelmän piiriin siirtyvän yhtiön tuloksi samoin kuin sen ostamasta kiinteistövarallisuudesta myyjälle syntyvät myyntivoitot lisäisivät puolestaan erityisesti järjestelmän voimaantumisen alkuvuosina verotuloja. Myös tässä suhteessa verotuottovaikutusten arviointi on vaikeaa. Valtaosin verovaikutus johtuu asuntokannan arvonnoususta. Sijoittajatahojen suoraan omistamien kiinteistöjen yliipoistojen tuloutumisen vaikutus sen sijaan lienee verrattain vähäinen, koska asuinrakennusten vuosipoistojen enimmäismäärä on neljä prosenttia, eikä yliipoistoja merkittävämmän kerry. Merkittävin osa asuntosijoituksista on lisäksi sijoituksia kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin, joiden hankintamenoa ei vähennetä vuosipoistoina.

On kuitenkin todennäköistä, että realisoituvista myyntivoitoista kertyvä veromäärä siirtymävaiheessa ylittää yhteisöveron alenemisen vuosittaisen määrän. Jos 2 miljardin euron arvoisen vuokra-asuntokannan omistavien, järjestelmän piiriin siirtyvien asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden käypä arvo olisi velkarahoitus huomioon ottaen 500 miljoonaa euroa ja yhtiöiden osakkeiden verotuksessa poistamaton hankintameno olisi esimerkiksi 300 miljoonaa euroa, siirtymävaiheessa verotettavaksi tuloa syntyisi 200 miljoonaa euroa. Tästä johtuvasta verovaikutuksesta esimerkiksi eläkeyhtiöt voisivat pitkälti välttää käytettävissään olevin tuloksentasausjärjestelyin. Kuntien, säätiöiden ja muiden verovapaisten yhteisöjen myynneistä verovapaalle yhtiölle ei myöskään syntyisi näille verotettavaa tuloa. Jos luovutukset johtavat yhtiöiden ja yhteisöjen verotettavan tulon kasvuun esimerkiksi 50 miljoonalla eurolla, verotuottovaiku-

tus yhteisöverokannalla laskettuna olisi 13 miljoonaa euroa.

Vaikutus ulkomaisten sijoittajien sijoituskäyttäytymiseen ja veropohjaan

Uudistuksella ei oleteta olevan erityistä vaikutusta ulkomaisten sijoittajien sijoituskäyttäytymiseen. Tältä osin myöskään veropohjavaikutuksia ei juuri oleteta olevan. Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistömarkkinoilla on kohdistunut lähes yksinomaan liike- ja toimitilakiinteistöihin.

Ehdotettu kymmenen prosentin omistussuusrajoitus johtaa portofolio-osinkojen lähdeverokannan soveltamiseen, kun vaihtoehtoisilla sijoitustavoilla ja velkavipua käyttämällä verorasitus Suomessa jäänee tyypillisesti matalammaksi. Näin ollen ei voida olettaa, että verovapaaseen yhtiöön siirtyisi merkittävästi ulkomaista pääomaa.

Välillisistä vaikutuksista

Ehdotettu järjestelmä on omiaan lisäämään kiinteistönomistusten arvopaperistumista nykyisestä. Tällä on vaikutuksia yhtäältä varainsiirtoveron tuottoon, toisaalta verovapaan yhtiön osakkeiden luovutuksesta kertyvän veron määrään silloin, kun kyseessä on ulkomainen sijoittaja.

Kun verovapauden edellytyksenä on, että yhtiön osake olisi kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäynnissä, sen osakkeiden luovutuksesta ei varainsiirtoverolain (931/1996) nojalla olisi suoritettava varainsiirtoveroa. Arvopaperistumisen myötä järjestelmän piiriin siirtyvä kiinteistövarallisuus poistuu siten kokonaan varainsiirtoveron veropohjasta. Verokanta kiinteistöarvopaperien luovutuksista on 1,6 prosenttia ja kiinteistöjen luovutuksista neljä prosenttia.

Luovutusvoittoverotuksen veropohjaan arvopaperistuminen vaikuttaa sekä ulkomaisten sijoittajien että tuloverolain 21 §:ssä tarkoitettujen yleishyödyllisten yhteisöjen osalta. Kiinteistön myyntitulo on rajoitetusti verovelvolliselle Suomesta saatua tuloa ja verotetaan Suomessa. Yleishyödylliselle yhteisölle

muuhun kuin yleisiin tai yleishyödyllisiin tarkoituksiin käytetyn kiinteistön tuottama tulo on veronalaista. Näiden tahojen suoran kiinteistöomistuksen muuntuminen osakeyhtiön kautta tapahtuvaksi omistukseksi merkitsee veropohjan kaventumista. Osakkeiden luovutuksesta saadun tulon osalta verotusoikeus kuuluu kansainvälisen vero-oikeuden periaatteiden mukaisesti asuinvaltiolle. Yleishyödylliset yhteisöt eivät puolestaan ole velvollisia suorittamaan veroa irtaimen omaisuuden myyntivoitosta.

Mainittuja ehdotusten välillisiä vaikutuksia veropohjaan on erityisen vaikea arvioida.

Vaikutus uustuotannon määrään

Ehdotettu järjestelmä kannustaisi vuokra-asuntojen uustuotantoon. Tarkkaa vaikutusta uustuotannon määrään on kuitenkin vaikea arvioida. Mahdollisuus voitonjakovaraukseen kannustaa sijoittamaan uuteen vuokra-asuntokantaan. Kun asuntosijoitusten rahoitus perustuisi olennaisesti velkarahoitukselle, yhtiön vuosituloksen määrään olennaisimmin

vaikuttava seikka olisi vallitseva korkotaso. Osaltaan uusinvestointeihin käytettäviä varoja on saatavissa realisoimalla vanhaa asuntokantaa. Realististen asuntokannan tuottoa ja korkotasoa koskevien oletusten perusteella voidaan arvioida, että voitonjakovarauksen ja velkarahoituksen täysimääräinen hyödyntäminen tarjoaisi yhtiölle edellytykset rakennuttaa tai hankkia tulorahoituksella vuosittain uutta vuokra-asuntokantaa esimerkiksi 3—4 prosenttia asuntokannastaan.

7 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä.

8 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1.1 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

1 §. Veronhuojennus. Pykälässä todettaisiin lain yleinen soveltamisala. Veronhuojennuksen piiriin pääsisivät hakemuksesta laissa säädetyt edellytykset täyttävät asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavat osakeyhtiöt. Laki koskisi vain Suomessa yleisesti verovelvollista osakeyhtiötä eli kotimaista yhtiötä, joka on perustettu Suomen lain mukaan.

2 §. Verovapauden myöntämisen edellytykset. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädettäisiin yhtiön toimintaan ja 2—4 kohdissa taserakenteeseen liittyvistä verovapauden myöntämisen edellytyksistä.

Yhtiön toiminnan tulisi 1 kohdan mukaisesti rajoittua sen omistamien kiinteistöjen tai osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asunto-osakeyhtiön tai muun keskinäisen

kiinteistöyhtiön asuintilojen vuokraukseen sekä siihen kohdistuvaan isännöinti- ja kunnossapitotoimintaan. Yhtiö voi lisäksi toimia rakennuttajana omaan lukuunsa. Varsinainen rakennusliiketoiminta tai normaalia kunnossapitotoimintaa voimaperäisempi saneeraus- tai kiinteistönkehitystoiminta ei tulisi kysymykseen. Mainitut toiminnot voisivat kohdistua vain yhtiön omiin kiinteistöihin ja huoneistoihin. Yhtiö ei siten voi myydä vastaavia palveluja kolmansille tahoille.

Edelleen yhtiö voi harjoittaa mainittujen toimintojen edellyttämää varainhallintaa, esimerkiksi kiinteistösijoituksiin varattujen varojen tarkoituksenmukaiseen sijoittamiseen liittyvää salkunhoitoa.

Momentin 2 kohtaan sisältyisi asuin- ja kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen osuutta yhtiön varoista koskeva vaatimus. Varoista vähintään 80 prosenttia tulisi verovuoden päätyessä olla sijoitettuna kiinteistöihin, jotka ovat pääasiassa asuinkäytössä, asunto-osakeyhtiön osakkeisiin tai asuinhuoneiston hallintaan oi-

keuttaviin osakkeisiin muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä.

Säännöksessä tarkoitettun kiinteistöyhtiön toiminnan tulisi rajoittua yksinomaan kiinteistön omistamiseen ja hallintaan. Laissa ei lähemmin määriteltäisi sitä, minkälaisia muita vaatimuksia yhtiön omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön tulisi täyttää.

Tarkoituksena on sallia konsernirakenne, jossa verovapaa emoyhtiö voisi omistaa välillisesti kiinteistöjä omistamalla keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiön osakkeita, koska olennaista osaa vuokra-asuntokannasta hallitaan tässä muodossa. Emoyhtiö ei sen sijaan voisi omistaa muunlaisia normaalisti verotettavia kiinteistöosakeyhtiöitä. Jos tällainen konsernirakenne hyväksyttäisiin ja tytäryhtiöt säädettäisiin myös verovapaiksi, olisi tytäryhtiöiden osalta verrattain tarkoin säänneltävä myös niiden toiminnasta, sallitusta taserakenteesta ja muista verovapauden kannalta merkityksellisistä seikoista. Esimerkiksi Isossa-Britanniassa, jonka REIT-lainsäädäntö mahdollistaa konsernirakenteen verovapaine tytäryhtiöineen, alemman tason tytäryhtiötä koskeva sääntely on huomattavan laaja. Ilmeisesti pitkälti sääntelyn haastavuudesta johtuen Saksan REIT-lainsäädännössä verovapaa REIT-yhtiö ei voi lainkaan omistaa saksalaista yhtiötä, joka omistaisi kiinteistöjä Saksassa.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön tapauksessa ei ole vastaavaa sääntelytarvetta edellyttäen, että yhtiö myös aidosti toimii keskinäisen kiinteistöyhtiön toimintaperiaatteen mukaisesti. Keskinäisen kiinteistöyhtiön toiminta-ajatukseksi on se, että yhtiö on passiivinen omistajataho, jonka omistamien tilojen hallintaoikeus kuuluu yhtiön osakkaille, joille myös tulot tilojen vuokrauksesta kertyvät. Olennaista on myös se, että yhtiö ei ole tarkoitettu tuottamaan voittoa, vaan on luonteeltaan menojen ja kulujen kohdentamispaikka. Yhtiö ei myöskään jaa voittoa osakkailleen. Näin ollen ei ole tarpeen, että verovapaus koskisi emoyhtiön lisäksi keskinäistä kiinteistöyhtiötä itseään.

Toimiessaan kuvatulla tavoin keskinäisen yhtiön toimintaperiaatteiden mukaisesti siitä, että konserniin kuuluu tuollaisia yhtiöitä, ei aiheudu tarvetta erityissäännöksiin rajoittaa erilaisia ehdotetun järjestelmän tavoitteiden

vastaisia verosuunnittelukeinoja, johon välinen omistusrakenne muutoin antaisi hyvät edellytykset.

Jos emoyhtiön omistamia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ryhdyttäisiin niiden aidon toimintaperiaatteen vastaisesti käyttämään muussa tarkoituksessa, esimerkiksi emoyhtiöltä kielletyn kiinteistökaupan harjoittamiseen tai muutoin emoyhtiöön kohdistuvien rajoitusten kiertämiseksi, seurauksena voisi olla järjestelmästä poistaminen. Tämä seuraisi ensinnäkin siitä, että näin toimivaa yhtiötä ei olisi pidettävä 2 kohdassa tarkoitettuna keskinäisenä kiinteistöyhtiönä, joka mainitun kohdan mukaisesti voisi harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Tällöin yhtiö voisi menettää verovapaan asemansa sen johdosta, että 2 kohdassa asetettu taserakennetta koskeva vaatimus tai 9 §:ssä tarkoitettu tulorakennetta koskeva vaatimus ei täyty. Tilanteessa tulisi sovellettavaksi myös ehdotetun 15 §:n 4 kohta, jos kyseessä on mainituksa kohdassa tarkoitettu liiketoimi tai järjestely, johon on ilmeisesti ryhdytty siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauttaisiin. Tällöinkin yhtiö menettäisi verovapauden.

Ainoa konsernirakenteeseen liittyvä erityissäännös olisi 1 momentin 4 kohta, jonka mukaista sallitun velkaosuuden enimmäismäärää tarkasteltaisiin konsernikohtaisesti.

Vaikka ehdotetun järjestelmän tarkoituksena on edistää vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa Suomessa ja erityisesti vuokra-asuntopulasta kärsivissä kasvukeskuksissa, EY:n perustamissopimuksesta johtuvien velvoitteiden vuoksi yhtiön sijoitustoimintaa ei voida rajoittaa koskemaan vain sijoituksia kotimaahan. Sallittuina sijoituskohteina tulisivat siten kysymykseen myös sijoitukset muissa valtioissa sijaitseviin kiinteistöihin tai siellä kiinteistöjä omistaviin ja hallitseviin keskinäisiin yhtiöihin.

Momentin 3 kohdassa säädettäisiin muista varoista, joita yhtiö voi omistaa. Näitä olisivat ensinnäkin vuokraus-, isännöinti-, kunnossapito- ja rakennuttamistoiminnan edellyttämät erilaiset varat, kuten toimisto- ja ATK-kalusto, toimitilat, kiinteistöjen kunnossapidon edellyttämä kalusto ja työvälineet samoin kuin esimerkiksi henkilöstön työsuht-

deautot. Verovapaan yhtiön tulisi itse harjoittaa isännöintitoimintaa tai muita edellä mainittuja liitännäistoimintoja. Yhtiö ei siten voisi omistaa tuollaista toimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Edelleen yhtiö voisi omistaa kiinteistörahastolain 15 §:n 1 momentin 3—6 kohdissa tarkoitettuja sijoitusvaroja.

Momentin 4 kohdassa rajoitettaisiin yhtiön velanottoa. Yhtiön taseen tai konsernitaseen mukainen vieraan pääoman määrä ei saisi ylittää 80 prosenttia taseen loppusummasta. Ehdotettuun 4 kohtaan liittyy 18 §:n 2 momentti, jonka mukaan yhtiön on laadittava konsernitase, johon on yhdisteltävä kaikki kirjanpitolaisissa (1336/1997) tarkoitettut tytäryritykset.

Momentin 5 kohtaan sisältyisi yksittäisen osakkaan enimmäisomistusosuutta koskeva vaatimus.

Verovapaus edellyttäisi edelleen momentin 6 kohdan mukaisesti, että yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia. Edellä mainitussa hallituksen esityksessä kiinteistörahastolain muuttamisesta on ehdotettu otettavaksi lakiin erityissäännöksiä silmällä pitäen varojaan pääasiassa vuokra-asuntoihin sijoittavia kiinteistörahastoja. Lain 14 §:n mukaan Finanssivalvonta vahvistaa kiinteistörahaston kiinteistösijoitustoiminnan säännöt. Sen selvittämisessä, sovelletaanko yhtiöön kiinteistörahastolakia, Verohallinto voisi lähtökohtaisesti tukeutua Finanssivalvonnan vahvistamispäätökseen.

Verohallinto ei joutuisi tutkimaan sitä, menetteleekö yhtiö tosiasiallisesti kiinteistörahastolain säännösten edellyttämällä tavalla. Kiinteistörahastojen valvonta kuuluisi Finanssivalvonnalle siten, että se valvoisi kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuutta koskevien säännösten sekä niiden nojalla annettujen määräysten noudattamista.

Pykälän 2 momenttiin sisältyisi 1 momentin 2 kohtaa täsmentävä määritelmä siitä, milloin kiinteistön katsotaan olevan pääasiallisesti asuinkäytössä. Pääasiallisuus laskettaisiin huoneistoalan perusteella ja ratkaisevaa olisi se, onko vähintään puolet huoneistoalasta asuinhuoneistoja.

Momentin jälkimmäisen virkkeen mukaisesti pääasiassa asuinkäytössä olevana kiinteistönä pidettäisiin myös rakentamatonta tonttia, joka on asemakaavassa määrätty

asuntotontiksi. Näin 1 momentin 2 kohdan mukaista taserakennetta koskevaa vaatimusta sovellettaessa tällaiset tontit rinnastettaisiin varsinaisiin asuinkiinteistöihin.

Pykälän 3 momentin mukaan asunto-osakeyhtiöön ja keskinäiseen kiinteistöyhtiöön rinnastettaisiin pykälän 1 momentin 2 kohtaa sovellettaessa vastaavat yhtiöt ja yhteisöt, joiden kotipaikka on Euroopan talousalueella.

3 §. Verovapauden alkaminen ja päättyminen. Verovapaus myönnettäisiin hakemuksesta, ja verovapaus alkaisi säännönmukaisesti hakemuksen tekemistä seuraavan verovuoden alusta. Jos huojennusedellytykset ovat kuitenkin täyttyneet jo edellisen verovuoden lopussa, verovapautta sovellettaisiin yhtiön hakemuksesta jo hakemuksen tekovuodelta. Uuden, toimintaa varten perustetun yhtiön samoin kuin jakautumisen tai sulautumisen seurauksena syntyneen yhtiön kohdalla olisi kuitenkin riittävää, että verovapauden edellytykset täyttyvät hakemuksen tekovuoden lopussa.

Verovapaus päättyisi, jos verovapauden myöntämisen tai 15 §:ssä säädetty verovapauden voimassaolon edellytykset eivät enää täyty ja yhtiön verovapaus sen johdosta 16 §:n mukaisesti peruutetaan. Verovapaus päättyisi päätöksen tekovuoden lopussa. Verovapaus päättyisi kuitenkin takautuvasti, jos yhtiö on laiminlyönyt ilmoittamisvelvollisuutensa ja peruuttamispäätöksen tekeminen on sen vuoksi viivästynyt. Verovapaus päättyisi näissä tilanteissa sen vuoden lopussa, jonka aikana verovapauden peruuttamisen peruste on syntynyt.

Jos verovapaus on myönnetty yhtiön annettua virheellisiä tietoja verovapauden edellytysten täyttymisestä tai jos 15 §:n mukaiset verovapauden voimassaolon edellytykset eivät täyty, verovapaus peruutettaisiin 4 momentin mukaan takautuvasti.

4 §. Vuokraustoimintaa harjoittaneen yhtiön siirtyminen verovapauden piiriin. Verovapaus voitaisiin myöntää sekä tarkoitusta varten perustettavalle uudelle yhtiölle että toimintaa aiemmin harjoittaneelle yhtiölle. Pykälään sisältyisivät säännökset, jotka koskevat toimintaa jo harjoittavan yhtiön siirtymistä järjestelmän piiriin.

Varojen todennäköinen luovutushinta luetaisiin yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden tuloksi. Hankintamenona vähennettäisiin yleisten periaatteiden mukaisesti hyödykkeiden verotuksessa poistamatta oleva hankintameno. Jos verovapaushakemus ratkaistaan ennen kuin verotus verovapauden alkamista edeltävältä verovuodelta on toimitettu, tuloksi lukeminen voisi tapahtua säännönmukaisen verotuksen yhteydessä. Jos yhtiön verotus kyseiseltä vuodelta on jo toimitettu, verotusta olisi oikaistava.

Verovapauden alkaessa yhtiön omistamien hyödykkeiden hankintamenona pidettäisiin vastaavasti sen tuloksi ennen verovapauden alkamista luettua todennäköistä luovutushintaa.

On mahdollista, että järjestelmän piiriin siirtyvä yhtiö on verotuksessaan tehnyt asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain (846/1986) tarkoittaman asuintalovaruksen tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaisen toimitilan jälleenhankintavaruksen. Ehdotuksen mukaan myös asuintalovaruksen määrä samoin kuin toimitilojen jälleenhankintavaruksesta käyttämättä oleva määrä luetaisiin yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden veronalaiseen tuloon.

Mainitut veroseuraamukset koskisivat vain verovapauden piiriin siirtyvää emoyhtiötä, eivät sitä vastoin sen omistamia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden verotukselliseen asemaan emoyhtiön verovapaus ei vaikuttaisi.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siirtymävaiheen veroseuraamuksiin liittyvästä veron maksuunpanon siirtämisestä. Yhtiölle myönnettäisiin sen vaatimuksesta kolme vuotta maksuaikaa verovuotta edeltävältä vuodelta maksettavaksi tulevan veron suorittamiseen. Veron maksuunpanoa siirrettäisiin siltä osin kuin se vastaa yhteisöverokannan osuutta asuintalovaruksen ja jälleenhankintavaruksen määrästä sekä yhtiön varojen todennäköisen luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

5 §. Verovapausaikana tehtävät laskennalliset poistot. Yhtiön käyttöomaisuushyödykkeiden hankintamenoista olisi verovapausaikana tehtävät laskennalliset poistot. Säännök-

sellä on merkitystä sekä sen määrittelyssä, mitä pidetään verotuksessa poistamatta olevana hankintamenona verovapauden päättyessä ja yhtiön siirtyessä normaalin verotuksen piiriin, että sovellettaessa 6 §:n säännöksiä verovapausaikana tapahtuvista kiinteistön luovutuksista.

6 §. Asuntovarallisuuden luovutus verovapausaikana. Lähtökohtaisesti kaikki yhtiön verovapauden aikana saamat tulot ovat verovapaita. Tämä koskisi myös yhtiön sijoitusvarojen tuottoa ja myyntivoittoja.

Vaikka kiinteistöihin kohdistuva sijoitus-toiminta on varsin pitkäjänteistä esimerkiksi arvopapereihin kohdistuvaan sijoitustoimintaan verrattuna, on tarkoituksenmukaisen salkunhoidon mahdollistamiseksi hyväksyttävä se, että yhtiö voi realisoida asuntovarallisuuttaan. Tätä ehdotetaan rajoitettavaksi pykälän 1 ja 3 momentin säännöksillä siten, että yhtiö voisi seuraamuksitta vuosittain myydä enintään kymmenen prosenttia asuntovarallisuudestaan. Myyntiin tähtäävän kaupankäynnin ja rakennuttamistoiminnan rajoittamiseksi yhtiön olisi 1 momentin mukaisesti omistettava luovutettava kohde vähintään viiden vuoden ajan ennen luovutusta. Rakennuksen käyttöönotosta olisi lisäksi tullut kulua vähintään kymmenen vuotta.

Vaatimuksia tehostettaisiin verosanktiolla. Jos asetetut kiinteistökohtaiset omistusaikoja koskevat edellytykset eivät täyty, yhtiön maksettavaksi määrättäisiin 1 momentin mukaisesti 26 prosenttia luovutushinnan ja poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta.

Jos yhtiö luovuttaa verovuonna muusta asuntovarallisuudestaan enemmän kuin kymmenen prosenttia, yli menevältä osin yhtiön maksettavaksi määrättäisiin 3 momentin mukaisesti 26 prosenttia verovuonna luovutettujen varojen luovutushintojen ja niiden verotuksessa poistamatta olevien hankintamenojen erotuksesta. Jos yhtiön asuntovarallisuuden kirjanpitoarvo verovuoden alkaessa on esimerkiksi 1 000 miljoonaa euroa ja se luovuttaa asuntovarallisuutta 110 miljoonan euron arvosta, maksuunpano toimitettaisiin 10 miljoonan euron osalta. Hankintamenona vähennettäisiin vastaava suhteellinen osa 10/110 verovuonna luovutettujen varojen hankintamenosta.

Pykälän 2 momentti sisältäisi erityissäännöksen silmällä pitäen perusparannettuja vuokra-asuntokohteita. Säännöksen tarkoituksena on rajoittaa myyntiin tähtäävää kiinteistönkehitys- ja saneeraustoimintaa. Säännöksen soveltamisalaan kuuluvat kohteet määriteltäisiin kaavamaisesti perusparannusmenojen osuudella kiinteistöllä olevien rakennusten poistamatta olevasta hankintamenosta. Ehdotettu 30 prosentin osuus vastaa Ison-Britannian REIT-järjestelmässä vastaavassa tarkoituksessa sovellettavaa osuutta. Näissä tapauksissa olisi lisäedellytyksenä 1 momentissa tarkoitettujen määräaikojen täyttymiselle se, että perusparannus on valmistunut vähintään viisi vuotta ennen luovutusta.

Pykälää sovellettaessa hankintamenot laskettaisiin 5 §:n mukaisesti.

7 §. Voitonjakovelvoite. Pykälän 1 momenttiin sisältyisi voitonjaon vähimmäismäärää koskeva vaatimus. Voitonjakovelvoite laskettaisiin tilikauden voitosta. Huomioon ei kuitenkaan otettaisi realisoitumattomia arvonmuutoksia, jotka IFRS-tilinpäätöstä noudattavien kohdalla muutoin vaikuttaisivat jakokelpoisen voiton määrään.

Voitonjakovelvoitetta rajoittaisivat kuitenkin osakeyhtiölain (624/2006) 13 luvun 2 §:n säännös, jonka mukaan varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden, samoin kuin mainitun luvun jaettavaa määrää koskeva 5 §:n säännös, joka rajoittaa voitonjaon yhtiön vapaan oman pääoman määrään. Yhtiö ei sen sijaan voisi välttää voitonjakovelvoitetta yhtiöjärjestyksen määräyksillä jakamatta jätettävistä varoista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin eräänlaisesta voitonjakovarauksesta. Yhtiö voisi jättää jakamatta kaikkiaan 40 prosenttia tilikauden voitosta käytettäväksi asuntovarallisuuden hankintaan. Varat olisi investoitava viimeistään seitsemäntenä tilikautena siitä tilikaudesta, jolta varaus on tehty.

Jos yhtiö laiminlyö määräajan tai varausta vastaavaa määrää ei käytetä 2 momentin mukaisesti uustuotantoon eli kohteisiin, joiden rakennus on otettu asuinkäyttöön kolmen vuoden aikana ennen hankintaa, yhtiön maksettavaksi määrättäisiin 3 momentin nojalla

kymmenen prosenttia voitonjakovarauksen määrästä, joka 2 momentin nojalla on jätetty jakamatta. Jos yhtiö esimerkiksi jättää voitosta jakamatta 30 prosenttia eli 20 prosenttia 1 momentin sallimaa määrää enemmän, eikä käytä varoja uustuotantoon, maksuunpano kohdistuu mainittuun 20 prosentin osuuteen jakamatta jätetystä voitosta.

Pykälän 4 momentin mukaisesti jakamatta jäänyt määrä lisäisi voitonjakovelvoitetta sinä tilikautena, jona se olisi viimeistään tullut käyttäjä, siltä osin kuin määrää ei ole käytetty enempää uustuotantoon kuin vanhaan asuntokantaankaan.

8 §. Voitonjaon verotus. Pykälässä säädettäisiin yhtiön jakamaan voittoon kohdistuvasta verotuksesta. Osinko olisi koko määrältään veronalaista tuloa.

Koska kyseessä olisi noteerattu yhtiö, luonnollisen henkilön ja kuolinpesän saama osinko olisi kokonaan pääomatuloa. Saajan ollessa yhteisö ei sovellettaisi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a §:n säännöksiä yhteisöjen saaman osingon verovapaudesta.

Yleisestä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain ja tuloverolain osinkotulon verottamista koskevasta sääntelystä poikkeavaa osinkotulon verokohtelua sovellettaisiin yhtiön verovapausajalta jakaman osingon verotuksessa. Verovapausajan päättyessä jakamaton voitto luettaisiin 12 §:n 1 momentin mukaisesti yhtiön verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden tuloksi. Tältä vuodelta jaettuun osinkoon sovellettaisiin vastaavasti yleisiä osinkoverosäännöksiä.

Pykälän 2 momenttiin sisältyisi 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa säädetyin, yksittäisen osakkaan omistusosuutta koskevaa enimmäismäärää koskevaa rajoitusta tehostava seuraamus. Jos yksittäisen osakkaan omistusosuus osingon täsmäytyspäivänä on vähintään kymmenen prosenttia yhtiön osakepääomasta, yhtiölle maksuunpantaisiin määrä, joka vastaa 26 prosenttia kyseiselle osingonsaajalle jaetun osingon määrästä. Vastaavan kaltainen sanktio sisältyy Ison-Britannian REIT-lainsäädäntöön.

Rajoituksen vastaista menettelyä ei voitaisi sanktioida verovapauden menettämisellä, koska yhtiöllä ei ole edellytyksiä vaikuttaa osakkaiden osakeomistuksen määrään. Yhtiö

öllä olisi ehdotetun kiinteistörahastolain 24 §:n nojalla kuitenkin oikeus saada osakkaalta korvaus yhtiölle omistussuuden ylitymisestä johtuvasta vahingosta, jos omistussuus on ylittynyt osakkaan tahallisuudesta tai huolimattomuudesta.

Jos kyseessä on ulkomainen osingonsaaja, osinkoon kohdistuisi normaaliin tapaan rajoitetusti verovelvollisen tulon ja varallisuuden verottamisesta annetun lain mukainen 28 prosentin lähdevero tai sitä alempi Suomen ja osingonsaajan asuinvaltion välisen verosopimuksen mukainen lähdevero, mikäli verosopimusta voidaan soveltaa.

9 §. Vuokratulojen vähimmäisosuus. Pykälässä säädettäisiin vuokratulojen vähimmäisosuutta yhtiön kaikista tuloista koskeva vaatimuksesta. Vähintään 80 prosenttia verovuoden tuloista tulisi kertyä säännöksessä tarkoitettujen asuinhuoneistojen vuokrista. Osuutta laskettaessa huomioon ei kuitenkaan otettaisi asuntovarallisuudesta saatuja luovutushintoja.

Tarkoituksena on, että veronhuojennus kohdistuu nimenomaan vuokra-asuntoihin, mutta ei pääosin samalla kiinteistöllä tai saman kiinteistöyhtiön tiloissa oleviin liiketiloihin. Viimeksi mainittu tilanne olisi ilman nyt puheena olevaa rajoitusta periaatteessa mahdollista, koska liiketilojen neliövuokrat voivat olla moninkertaiset asuintilojen vuokriin verrattuna. Näin ollen 2 §:n 1 momentin 2 kohtaan sisältyvä vaatimus, jonka mukaan määräosa yhtiön varoista tulee muodostua pääasiassa asuinkäytössä olevista kiinteistöissä tai asunto-osakeyhtiön osakkeista, ei sellaisenaan johtaisi siihen, että tuki kohdistuisi valtaosin vuokra-asuntoihin. Kun toisaalta olennainen osa vuokra-asuntokannasta on asunto-osakeyhtiöissä, ei ehdotettuihin säännöksiin sisältyvässä pääasiallisuuden määritelmässä ole pidetty tarkoituksenmukaisena poiketa asunto-osakeyhtiölain (809/1991) mukaiseen asunto-osakeyhtiön määritelmään sisältyvästä pääasiallisuuden vaatimuksesta. Mainitun lain 1 §:n 1 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjär-

jestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Näistä syistä on tarpeen erikseen asettaa tulorakennetta koskeva vaatimus, jolla varmistettaisiin tuen kohdistuminen valtaosin juuri vuokra-asuntosijoittamiseen.

Rajoitusta ei käytännössä voida asettaa verovapauden myöntämisen edellytykseksi, koska asiaa on mahdollista tarkastella vasta jälkikäteen. Rajoitusta ei toisaalta ole tarkoituksenmukaista asettaa verovapauden voimassaolon edellytykseksi, koska tulorakennetta ei välttämättä voida täysin ennakoida eikä puutteen poistaminen 16 §:n 2 momentin mukaisesti ole edellytyksiä jälkikäteen.

Edellä esitetyistä syistä rajoitus toteutettaisiin kytkemällä asuntojen vuokratulojen vähimmäisosuudelle verotuksellinen sanktio. Jos asuinhuoneistoista saatujen vuokratulojen osuus kaikista tuloista jäisi alle 80 prosentin, yhtiölle maksuunpantaisiin määrä, joka vastaa 20 prosenttia siitä määrästä, jolla vuokratulot alittavat 80 prosenttia yhtiön kaikista tuloista. Säännöksessä tarkoitettut määrät ovat bruttotuloja.

10 §. Sulautuminen ja jakautuminen. Yritysjärjestelyjä koskevat säännökset perustuvat keskeisesti tuloverotuksessa tietyin edellytyksin noudatettavan jatkuvuusperiaatteen pohjalle. Jatkuvuusperiaatteen mukaisesti tuloverotus jatkuu vastaanottavassa yhtiössä samanlaisena kuin se olisi toteutunut varat siirtäneessä yhtiössä, jos viimeksi mainittu yhtiö olisi itse jatkanut toimintaa. Periaate ei toteudu tilanteessa, jossa jokin yritysjärjestelyyn osallisista yhtiöistä toimii tuloverotuksen ulkopuolella verovapaana yhtiönä.

Mainituista syistä yritysjärjestelyt olisivat mahdollisia veroseuraamuksitta vain silloin, kun ne tapahtuvat verovapauden saaneiden yhtiöiden välillä.

Ehdotuksen mukaan sulautuminen voisi näin ollen tapahtua jatkuvuusperiaatteen mukaisesti silloin, kun sekä sulautuvat yhtiöt että vastaanottava yhtiö on hyväksytty verovapaaksi. Vastaavasti jakautuminen olisi mahdollista ilman välittömiä veroseuraamuksia, jos yhtiö jakautuu kahdeksi tai useammaksi yhtiöksi, joille myönnetään verovapaus.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin verovapaiksi hyväksytyjen yhtiöiden välisestä sulautumisesta. Edellytyksenä jatkuvuusperi-

aatteen noudattamiselle olisi, että elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 a §:ssä sulautumiselle asetetut edellytykset täyttyvät.

Jos sulautuminen tapahtuu niin sanottuna kombinaatiosulautumisena, jossa yhtiöt sulautuvat perustamalla uuden yhtiön, olisi uuden yhtiön haettava verovapautta. Jos verovapauden saanut yhtiö sulautuu toiseen vastaavaan yhtiöön niin kutsutussa absorptiosulautumisessa, vastaanottavan yhtiön verovapaus säilyisi.

Jos edellytykset täyttyvät, sulautuvan yhtiön ei katsota purkautuvan.

Lisäksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 b §:n säännöksiä noudatettaisiin soveltuvin osin. Tämä merkitsee sitä, että hankintamenot siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle sen määräisenä kuin ne ovat olleet sulautuvalla yhtiöllä. Ehdotetun 5 §:n mukaiset laskennalliset poistot tehdään sulautumisvuonna siten kuin mainitun 52 b §:n 2 momentissa säädetään. Osakkeenomistajien verotuksessa noudatettaisiin mainitun pykälän 4 momenttia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yhtiön jakautumisesta. Sulautumista vastaavasti myös jakautumisessa noudatettaisiin jatkuvuusperiaatetta silloin, kun sekä jakautuva yhtiö että vastaanottavat yhtiöt on hyväksytty verovapaiksi. Koska jakautumisen seurauksena syntyvät yhtiöt ovat jakautuvasta yhtiöstä erillisiä oikeushenkilöitä, yhtiöiden olisi haettava erikseen verovapautta.

Vaativuutena olisi lisäksi, että elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 c §:ssä säädetyt yleiset edellytykset täyttyvät.

Pykälän 1 momentti koskee vain verovapaan yhtiön sulautumista toiseen verovapaaseen yhtiöön. Pykälän 3 momentti sisältäisi säännöksen niiden tilanteiden varalta, joissa muu kuin verovapaa yhtiö, joka voi käytännössä olla asunto-osakeyhtiö, sulautuu verovapaaseen yhtiöön. Näissä tilanteissa ei edellä esitetyn perusteiden sovellettaisi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 b §:ää. Sulautuvan yhtiön katsottaisiin tällöin purkautuvan.

11 §. Yhtiön purkautuminen. Yhtiön purkamisesta seuraisivat samat veroseuraamukset kuin verovapaaksi hyväksymisen peruuttamisesta, joka tehdään 16 §:n 1 momentin nojalla. Purkamisen yhteydessä tulisivat li-

säksi sovellettaviksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 51 d §:n säännökset.

Jos sulautuminen tai jakautuminen tapahtuu muutoin kuin 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla, yhtiön katsottaisiin purkautuvan.

12 §. Yhtiön verotus verovapauden päättymisen jälkeen. Yhtiön verovapaus päättyisi pääsääntöisesti 3 §:n 3 momentin mukaisesti sen verovuoden lopussa, jonka aikana peruuttamista koskeva päätös on tehty. Verovapauden päättyessä yhtiöllä mahdollisesti olevat jakamattomat voittovarot luettaisiin verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden tuloksi. Sama koskisi voittovaroista verovapausaikana muihin oman pääoman eriin siirrettyjä määriä.

Yhtiön verotus toimitettaisiin verovapauden päättymisestä lähtien noudattaen tuloverotusta koskevia säännöksiä. Koska veroetu on tarkoitettu kohdistumaan vain verovapausaikaan, 2 momentissa todettaisiin, että verovapausaikaan kohdistuvat menot ja muut tuloverolainsäädännön mukaan vähennettävät erät eivät ole vähennyskelpoisia yhtiön verotuksessa verovapauden päättymisen jälkeen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin verotuksessa vahvistettujen tappioiden vähentämisestä ja yhtiöveron hyvityksestä annetussa, nyttemmin kumotussa laissa tarkoitettujen käyttämättömien hyvitysten lukemisesta yhteisöveron suoritukseksi. Mainitut määrät käytettäisiin niitä koskevien säännösten mukaisesti yhtiön verovapauden päättymisen jälkeen, jos edellytykset siihen täyttyvät. Niiden vähentämiselle säädettyjen määräaikojen katsottaisiin kuluva verovapausaikana. Mainittuja erä ei voitaisi hyödyntää yhtiölle verovapausaikana mahdollisesti mak-suunpantavien verojen vähennykseksi.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin käyttöomaisuushyödykkeiden poistamatta olevan hankintamenon määräytymisestä verovapauden päättyessä. Hankintamenona pidettäisiin määrää, josta on 5 §:n mukaisesti tehty verotuksessa sallitut enimmäispoistot.

13 §. Hakemusmenettely. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin hakemuksen tekemisen määräajasta ja 2 momentissa hakemuksessa annettavasta selvityksestä.

14 §. Verovapaushakemuksen hyväksyminen. Verovapaushakemus olisi hyväksyttävä, jos 2 §:n mukaiset verovapauden myöntämi-

sen edellytykset täyttyvät, ei kuitenkaan siinä tapauksessa, että 15 §:n mukaiset verovapauden voimassaolon edellytykset eivät tule täyttymään.

15 §. Verovapauden voimassaolon edellytykset. Verohallinto valvoisi verovapauden edellytysten täyttymistä. Lain 2 §:ssä säädettyjen verovapauden myöntämisen edellytysten olemassaolo selvitetäisiin ensimmäisen kerran hakemusmenettelyn yhteydessä ja myöhemmin vuosittain. Sovellettavaksi ei kuitenkaan tällöin tulisi yksittäisen osakkaan enimmäisomistusosuutta koskeva 2 §:n 1 momentin 5 kohta, koska yhtiön keinot vaikuttaa osakkaiden osakehankintoihin ovat vähäiset.

Jos verovapauden hyväksymisedellytykset myöhemmin eivät enää täyty, seurauksena olisi viime kädessä verovapauden peruuttaminen.

Säilyttääkseen verovapauden yhtiön olisi lisäksi vuosittain täytettävä 1–4 kohtien vaatimukset. Järjestelmän piiriin siirtymisen helpottamiseksi listautumista koskevan vaatimuksen ei edellytettäisi täyttyvän verovapauden alkaessa, vaan riittävää olisi, että yhtiö listautuisi ensimmäisenä verovuonna verovapauden alkamisen jälkeen. Muut vaatimukset liittyisivät yhtiön tulevaan toimintaan ja tuleviin tapahtumiin, joten niiden täyttymistä ei käytännössä voitaisi selvittää hakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Pykälän 1 kohtaan sisältyisi voitonjaon vähimmäismäärää koskeva vaatimus.

Pykälän 2 kohtaan sisältyisi listautumisvaatimus.

Pykälän 3 kohtaan sisältyisi kielto jakaa yhtiön varoja muutoin kuin osinkona. Säännöksen tarkoituksena on torjua se, että yhtiön varoja voitaisiin jakaa muutoin kuin osinkona tarkoituksena välttää osinkona jaettuun voittoon kohdistuva verotus. Asiaa ei ole syytä jättää vain verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 29 §:n peiteltyyn osingon verotusta koskevan säännön varaan. Lisäksi tulisivat sovellettaviksi mainitun lainkohdan peiteltyä osingonjakoa koskevat säännökset, joiden mukaan säännön soveltamisedellytysten täytyessä osakkaan saama etu on katsottava saajan veronalaiseksi tuloksi. Jos saaja on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä, peitetty osinko katsotaan ansiotuloksi.

Pykälän 4 kohtaan sisältyisi kielto osallistua liiketoimeen, johon on ilmeisesti ryhdytty verosta vapautumiseksi. Säännös on luonteeltaan veron kiertämistä koskeva säännös, ja sen tarkoituksena on toimia ennen kaikkea ennalta ehkäisevästi.

Kielto kohdistuisi sekä yhtiöön itseensä että sen kirjanpitolaissa tarkoitettuihin tytär- ja osakkuusyrityksiin. Säännös ei sen sijaan soveltuisi, jos yhtiön omistusosuus ja määräysvalta on vähäisempi. Osakkuusyrityksen kohdallakin olisi arvioitava, onko yhtiön määräysvalta osakkuusyrityksessä siinä määrin merkittävä, että järjestelyyn voidaan katsoa ryhdytyn verovapaan yhtiön intressissä verosta vapautumiseksi.

Säännöksen soveltamisalaan voisivat kuulua esimerkiksi tilanteet, joissa yhtiön omistama keskinäinen kiinteistöyhtiö toimii tuollaisen yhtiön aidon tarkoituksen vastaisesti emoyhtiöön kohdistuvien rajoitusten kiertämiseksi tai verotuksellisten etujen saavuttamiseksi.

16 §. Verovapauden peruuttaminen. Verovapaus olisi 1 momentin mukaan peruutettava, jos 2 §:n mukaiset verovapauden myöntämisen edellytykset tai 15 §:n mukaiset verovapauden voimassaolon edellytykset eivät enää täyty eikä yhtiö ole 2 momentissa tarkoitettussa määräajassa saattanut edellytyksiä uudelleen voimaan.

Ennen peruuttamista yhtiölle olisi 2 momentin mukaan varattava tilaisuus tulla kuultavaksi ja poistaa puute. Puutteen korjaamiseksi olisi asetettava kohtuullinen määräaika, jonka kuluessa virheen laadusta riippuen asiantilan korjaaminen voisi kohtuudella toteutua. Siinä tapauksessa, että jo puutteen ilmetessä on selvää, ettei sitä tulla korjaamaan, hyväksyminen voidaan kuitenkin peruuttaa välittömästi määräaikaan asettamatta.

Pykälän 3 momentin mukaan verovapauden edellytysten vastainen menettely johtaisi kuitenkin aina hyväksymisen peruuttamiseen, jos se on suunnitelmallista tai sillä on tavoiteltu huomattavaa taloudellista hyötyä. Tässä tapauksessa yhtiölle ei voitaisi uudestaan myöntää verovapautta.

17 §. Verotusta koskevien säännösten soveltaminen. Verohallinto valvoisi vuosittain verovapauden edellytysten täyttymistä ja

toimittaisi 6—9 §:ssä tarkoitetut maksuunpannot.

Pykälän 2 momentin mukaan soveltuvin osin noudatettaisiin verotusmenettelystä annettua lakia ja veronkantolakia (609/2005). Verotusmenettelystä annetun lain yhteiskorkoa koskevia säännöksiä olisi sovellettava niin kuin niitä mainitun lain mukaan sovelletaan veronkorotukseen, jota veronhuojennuslain mukaiset verosanktiot lähinnä vastaavat.

Maksuunpantu määrä rinnastettaisiin 3 momentin mukaan julkisuuden osalta tuloveroon.

Huojennuslain nojalla maksuunpannut määrät suoritettaisiin valtiolle.

18 §. Yhtiön ilmoittamisvelvollisuus. Yhtiö olisi 1 momentin mukaisesti velvollinen antamaan veroilmoituksensa verovapaudesta huolimatta sekä esitettävä selvitys verovapauden myöntämisen ja voimassaolon edellytysten täyttymisestä. Verohallinto määräisi tarkemmin verovapauden edellytysten täyttymisen valvonnan kannalta tarpeellisten tietojen sisällöstä. Veroilmoituksella olisi myös annettava selvitys 5 §:n mukaisten laskennallisten poistojen tekemisestä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yhtiön velvollisuudesta laatia konsernitilinpäätös, johon olisi yhdisteltävä kaikki yhtiön kirjanpitoaissa tarkoitettujen, tämän lain 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainittujen tytäryhtiöiden tilinpäätökset. Kirjanpitoaissa tytäryhtyksellä tarkoitetaan yritystä, jossa emoyhtyksellä on lain 1 luvun 5 §:n mukainen määräysvalta, eli emoyhtyksellä on enemmän kuin puolet kohdeyrityksen kaikkien osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä tai oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä kohdeyrityksen hallituksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä.

Ehdotetun 2 momentin mukainen konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus olisi laajempi kuin kirjanpitolain mukaan. Siihen olisi esimerkiksi yhdisteltävä kaikkien tytäryhtyksen tilinpäätökset silloinkin, kun kirjanpitolain 6 luvun 3 §:n mukaiset poikkeukset tytäryhtyksen yhdistelemisselvollisuudesta soveltuisivat.

Pykälän 3 momentissa yhtiölle asetettaisiin velvoite viipymättä ilmoittaa Verohallinnolle myös verovapauden myöntämisen ja voimas-

saolon kannalta merkityksellisistä muutoksista.

19 §. Ennakkoratkaisu. Ennakkoratkaisun lain soveltamisesta antaisi Verohallinto. Menettelyä koskevat 1—4 momentin säännökset vastaisivat pitkälti eräisiin verolakeihin sisältyviä verovirastojen antamia ennakkoratkaisuja koskevia säännöksiä.

Koska lain soveltamista koskevia ennakkoratkaisuja ei ole tarkoituksenmukaista saattaa keskusverolautakunnan ratkaistavaksi, ehdotetaan, että toimivalta asiassa kuuluisi yksinomaan Verohallinnolle.

20 §. Muutoksenhaku. Pykälän 1 momentin mukaan haettaessa muutosta Verohallinnon päätökseen muissa kuin verovapaushakemuksen hyväksymistä tai sen peruuttamista koskevassa asiassa sovellettaisiin verotusmenettelystä annetun lain säännöksiä. Valitus käsiteltäisiin verotuksen oikaisulautakunnassa, ja valitusoikeus korkeimmassa hallinto-oikeudessa olisi luvanvarainen.

Tämä valitustie koskisi muun muassa 6—9 §:ssä tarkoitettua maksuunpanoa ja 12 §:n mukaista jakamatta olevien voittovarojen tuloksi lukemista.

Verovapaushakemuksen hyväksymisestä ja hyväksymisen peruuttamisesta päätettäisiin verotuksesta erillisellä hallintopäätöksellä. Tällaiseen päätökseen haettaisiin 2 momentin mukaan muutosta hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisesti. Valitusoikeus ei siten olisi luvanvarainen korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin muutoksenhausta ennakkoratkaisuun. Poiketen verotusmenettelystä annetun lain yleisistä muutoksenhakusäännöksistä ennakkoratkaisua koskevaa valitusta ei käsiteltäisi verotuksen oikaisulautakunnassa.

21 §. Voimaantulo. Ehdotettu veronhuojennus on notifiointava Euroopan yhteisöjen komissiolle, eikä järjestelmää voida ottaa käyttöön ennen kuin komissio on todennut sen sisämarkkinoille soveltuvaksi. Tarkoituksena on, että lakia sovellettaisiin ensimmäisen keran vuonna 2009 alkavalta verovuodelta.

Pykälän 3 momenttiin sisältyisi siirtymäsäännös, joka mahdollistaisi järjestelmän piiriin tuleville yhtiöille sen, että yksittäisen osakkaan enimmäisomistusosuus voisi vuosina 2009—2012 olla 30 prosenttia.

2 Tarkemmat määräykset

Lakiehdotus sisältää valtuutuksen Verohallinnolle antaa tarkempia määräyksiä tiedoista, jotka verovelvollisen olisi vuosittain annettava ja joista voidaan todeta verovapauden voimassaolon edellytysten olevan edelleen olemassa. Selvitys annettaisiin veroilmoituksen antamisen yhteydessä.

3 Voimaantulo

Esityksen mukainen veronhuojennus on notifioitava Euroopan yhteisöjen komissiolle valtiontukena. Järjestelmä voidaan ottaa käyttöön sen jälkeen, kun komissio on todennut sen sisämarkkinoille soveltuvaksi. Tämän vuoksi laki saatettaisiin voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Veronhuojennus

Suomessa yleisesti verovelvollinen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittava osakeyhtiö vapautetaan suorittamasta tuloveroa siten kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Verovapauden myöntämisen edellytykset

Tämän lain mukainen verovapaus myönnetään hakemuksesta 1 §:ssä tarkoitetulle yhtiölle, jos:

1) yhtiö ei harjoita muuta kuin omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa;

2) yhtiön taseen mukaisista varoista edellisen verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia muodostuu pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa;

3) yhtiö ei omista 1 kohdassa tarkoitetun toimintansa edellyttämien varojen sekä kiinteistörahalain (1173/1997) 15 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa tarkoitettujen sijoitusvarojen lisäksi muita varoja;

4) yhtiön 18 §:n 2 momentissa tarkoitetun konsernitilinpäätöksen tai, jos yhtiön ei ole laadittava konsernitilinpäätöstä, yhtiön tilinpäätöksen mukaisen vieraan pääoma määrä ei ylitä 80 prosenttia taseen loppusummasta;

5) yksittäisen osakkaan omistusosuus yhtiön osakepääomasta on vähemmän kuin kymmenen prosenttia yhtiön osakepääomasta; ja

6) yhtiöön sovelletaan kiinteistörahalain.

Kiinteistön katsotaan olevan pääasiassa asuinkäytössä, jos sillä olevien rakennusten yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään 50 prosenttia on asuinhuoneistoja. Asemakaavassa asuntotontiksi määrätyn rakentamattoman tontin katsotaan samoin olevan pääasiassa asuinkäytössä.

Mitä 1 momentin 2 kohdassa säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, sovelletaan myös toisessa Euroopan talousalueella olevassa valtiossa asuviin niihin rinnastettaviin yhtiöihin ja yhteisöihin.

3 §

Verovapauden alkaminen ja päättyminen

Verovapaus alkaa hakemuksen tekemistä seuraavan verovuoden alusta.

Verovapaus alkaa yhtiön vaatimuksesta sen verovuoden alusta, jonka aikana hakemus on tehty, jos:

1) verovapauden myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet hakemuksen tekemistä edeltävän verovuoden lopussa; taikka

2) yhtiö on perustettu tässä laissa tarkoitetun toiminnan harjoittamista varten tai on syntynyt jakautumisen tai sulautumisen seurauksena sinä verovuonna, jona hakemus on tehty, ja jos verovapauden edellytykset täyttyvät sen verovuoden lopussa, jonka aikana hakemus on tehty.

Verovapaus päättyy sen verovuoden lopussa, jonka aikana verovapauden peruuttamista koskeva päätös on tehty. Jos peruuttamista koskevan päätöksen tekeminen on viivästynyt sen johdosta, että yhtiö ei ole täyttänyt sille asetettua ilmoittamisvelvollisuutta, ve-

rovapaus päättyy sen vuoden lopussa, jonka aikana peruste verovapauden peruuttamiselle on syntynyt.

Jos 15 §:ssä säädetty verovapauden voimassaolon edellytykset eivät täyty verovapausajan ensimmäisenä verovuonna tai jos verovapaus on myönnetty yhtiön antamien virheellisten tietojen perusteella, verovapaus peruutetaan takautuvasti mainitun vuoden alusta.

4 §

Vuokraustoimintaa harjoittaneen yhtiön siirtyminen verovapauden piiriin

Vuokraustoimintaa harjoittaneen yhtiön siirtyessä verovapauden piiriin sen varojen todennäköinen luovutushinta luetaan yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden veronalaiseksi tuloksi. Varojen hankintamenona verovapauden alkaessa pidetään tuloksi luettua luovutushintaa.

Yhtiöllä oleva asuintalovarauksesta verotuksessa annetussa laissa (846/1986) tarkoitettuna asuintalovaruksen sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuna toimitilan jälleenhankintavaruksen määrä luetaan myös yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden tuloksi.

Yhtiön vaatimuksesta yhtiölle verovapauden alkamista edeltävältä verovuodelta maksettavaksi määrätystä verosta maksuunpannaan kolmen seuraavan verovuoden aikana yhtä suurina vuotuisina erinä määrä, joka vastaa yhteisöverokantaa vastaavaa osaa yhtiön varojen todennäköisen luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta sekä 2 momentin nojalla tuloksi luetusta määrästä.

5 §

Verovapausaikana tehtävät laskennalliset poistot

Yhtiön käyttöomaisuushyödykkeiden hankintamenosta tehdään verovapausaikana verovuositain laskennalliset poistot, jotka vastaavat niitä määriä, jotka tuloverotuksessa olisi voitu enintään vähentää.

6 §

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.

Maksuunpano toimitetaan mainituista määräajoista riippumatta, jos luovutetulla kiinteistöllä olevaan taikka asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön omistamaan rakennukseen on tehty perusrakennuksia, joista aiheutuneiden menojen määrä on enemmän kuin 30 prosenttia kiinteistöllä olevien rakennusten verotuksessa poistamatta olevasta hankintamenosta, ja jos luovutus tapahtuu ennen kuin perusrakennuksen valmistumisesta on kulunut viisi vuotta.

Jos yhtiö verovuoden aikana luovuttaa enemmän kuin kymmenen prosenttia 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen verovuoden alussa omistamiensa muiden kuin tämä 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.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu verotuksessa poistamatta oleva hankintameno lasketaan 5 §:n mukaisesti.

7 §

Voitonjakovelvoite

Yhtiön on jaettava verovuodelta osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonnouksia, jollei osakeyhtiölain (624/2006) säännöksistä, jotka rajoittavat yhtiön voitonjakoa yhtiön vapaan oman pääoman määrän tai maksukyvyn perusteella, muuta johdu.

Yhtiö voi kuitenkin jättää jakamatta enintään 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.

8 §

Voitonjaon verotus

Poiketen siitä, mitä tuloverolaissa (1535/1992) ja elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa säädetään osinkotulon verottamisesta, yhtiön verovapausajalta jakama

osinko on saajalleen kokonaan veronalaista tuloa.

Jos osakkaan omistusosuus yhtiön osakepääomasta osingon täsmäytyspäivänä on vähintään kymmenen prosenttia, Verohallinto määrää yhtiön maksettavaksi yhteisöverokantaa vastaavan osan osingonsaajalle jaetun osingon määrästä.

9 §

Vuokratulojen vähimmäisosuus

Jos yhtiön 2 §:ssä tarkoitetuista asuinhuoneistoista saamien vuokratulojen määrä verovuonna alittaa 80 prosenttia yhtiön kaikista tuloista, joihin ei kuitenkaan lueta 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen varojen luovutushintoja, Verohallinto määrää yhtiön maksettavaksi määrän, joka vastaa 20 prosenttia siitä määrästä, jolla mainitut vuokratulot alittavat 80 prosenttia yhtiön kaikista tuloista.

10 §

Sulautuminen ja jakautuminen

Yhtiön ei katsota purkautuvan verotuksessa, jos se elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 a §:ssä tarkoitettulla tavalla sulautuu toiseen tämän lain nojalla verovapaaksi hyväksyttyyn yhtiöön tai kaksi tuollaista yhtiötä sulautuu perustamalla uuden verovapaaksi hyväksyttävän yhtiön. Sulautumisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 b ja 52 h §:ssä säädetään.

Yhtiön ei katsota purkautuvan verotuksessa, jos se jakautuu elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 c §:n 1 momentin mukaisesti ja jakautumisen seurauksena syntyvä yhtiö tai yhtiöt on hyväksytty tai jakautumisvuonna hyväksytään tämän lain nojalla verovapaiksi. Jakautumisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 c ja 52 h §:ssä säädetään.

Mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 b §:ssä säädetään, ei sovelleta, jos muu kuin tämän lain nojalla verovapaaksi

hyväksytty yhtiö sulautuu tässä laissa tarkoitettuun verovapaaseen yhtiöön.

11 §

Yhtiön purkautuminen

Yhtiön purkautuessa yhtiöllä olevat jakamattomat voittovarot ja verovapausaikana voittovaroista muihin oman pääoman eriin siirrettyt määrät luetaan yhtiön viimeisen verovuoden tuloksi. Lisäksi sovelletaan, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 51 d §:ssä säädetään purkautuvan yhtiön veronalaiseksi luovutushinnaksi luettavista määristä.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan myös muuhun kuin 10 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun sulautumiseen ja jakautumiseen.

12 §

Yhtiön verotus verovapauden päättymisen jälkeen

Verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden tuloksi luetaan yhtiöllä edellisen verovuoden päättyessä olevat jakamattomat voittovarot ja verovapausaikana voittovaroista muihin oman pääoman eriin siirretyt määrät vähennettynä mainitulta verovuodelta jaettavan osingon määrällä.

Verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden alusta yhtiön verotus toimitetaan noudattaen tuloverotusta koskevia säännöksiä. Tuloverotuksessa vähennyskelpoisia eivät ole verovapausaikaan kohdistuvat menot, korot eivätkä menetykset, jotka yhtiön verotuksessa olisi voitu vähentää verovapausaikana, jos yhtiötä olisi tuolloin verotettu tuloverotusta koskevien säännösten nojalla.

Yhtiöllä verovapauden alkaessa olleet verotuksessa vahvistetut tappiot ja käyttämättömät yhtiöveron hyvitykset vähennetään yhtiön verovapauden päättymistä seuraavina verovuosina sen mukaan kuin tuloverolaissa ja yhtiöveron hyvityksestä annetun lain kumoamisesta annetussa laissa (725/2004) säädetään. Tappioiden vähentämiselle ja hyvi-

tysten käyttämiselle säädettyjen määräaikojen katsotaan kuluvan verovapausaikana.

Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 30 §:ssä säädettyä menojäännöksenä verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden alussa pidetään 4 §:ssä tarkoitettujen menojäännösten yhteismäärää verovapauden päättyessä. Käyttöomaisuushyödykkeiden verotuksessa poistamatta olevina hankintamenoina pidetään 5 §:n mukaisesti laskettua määrää.

13 §

Hakemusmenettely

Hakemus veronhuojennuksen saamiseksi on tehtävä Verohallinnolle viimeistään sen verovuoden loppuun mennessä, jolta huojennusta haetaan.

Hakemuksen tulee sisältää tarpeelliset tiedot ja asiakirjat yhtiön toiminnasta sekä 2 §:n 1 momentissa säädettyjen verovapauden edellytysten täyttymisestä. Verohallinnon pyynnöstä yhtiön on lisäksi toimitettava muut asian ratkaisemiseksi tarvittavat tiedot ja asiakirjat.

14 §

Verovapaushakemuksen hyväksyminen

Verohallinto hyväksyy verovapaushakemuksen 2 §:n 1 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä. Hakemusta ei kuitenkaan hyväksytä, jos on ilmeistä, että 15 §:ssä säädetty verovapauden voimassaolon edellytykset eivät tule täyttymään verovapausajan ensimmäisenä verovuonna.

15 §

Verovapauden voimassaolon edellytykset

Verovapauden voimassaolon edellytyksenä on 2 §:n 1 momentin 1—4 ja 6 kohdassa säädettyjen edellytysten täyttymisen lisäksi se, että:

1) yhtiö jakaa verovuodelta osinkona vähintään 7 §:n mukaisen määrän;

2) yhtiön osakkeet ovat verovuonna kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueel-

la olevalla säännellyllä markkinalla tai ne on yhtiön hakemuksesta otettu monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi Euroopan talousalueella;

3) yhtiö ei jaa varojaan muutoin kuin osinkona; ja

4) yhtiö ja sen 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut tytär- tai osakkuusyhtiöt eivät ole osallisena liiketoimessa tai järjestelyssä, johon on ilmeisesti ryhdytty siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin.

16 §

Verovapauden peruuttaminen

Verohallinnon on peruutettava verovapaushakemuksen hyväksymistä koskeva päätös, jos 2 §:n 1 momentin 1—4 ja 6 kohdassa sekä 15 §:ssä säädetty edellytykset eivät täyty.

Ennen peruuttamista yhtiölle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Yhtiölle on lisäksi varattava tilaisuus Verohallinnon asettamassa kohtuullisessa määräajassa poistaa puute, ei kuitenkaan silloin, kun on ilmeistä, että 1 momentissa tarkoitetut edellytykset eivät tule täytymään.

Jos yhtiön menettely on ollut suunnitelmallinen tai sillä on tavoiteltu huomattavaa taloudellista hyötyä, hyväksyminen on peruutettava huolimatta siitä, että yhtiö on poistanut puutteen. Yhtiölle ei tässä tapauksessa voida uudestaan myöntää verovapautta.

17 §

Verotusta koskevien säännösten soveltaminen

Verohallinto valvoo vuosittain 2 §:n 2 momentissa ja 15 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymistä ja toimittaa tarvittaessa 6—9 §:ssä tarkoitetut maksuunpanot.

Maksuunpanoon, verotarkastukseen, verotuksen muuttamiseen, veronkorotukseen ja yhteisökorkoon sovelletaan verotusmenettelystä annettua lakia (1558/1995). Maksuunpannun määrän kantamiseen sovelletaan veronkantolakia (609/2005).

Tämän lain nojalla verovapausajalta maksuunpantuun määrään sovelletaan, mitä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetussa laissa (1346/1999) säädetään tuloverosta.

Maksuunpantu määrä suoritetaan valtiolle.

18 §

Yhtiön ilmoittamisvelvollisuus

Yhtiön on veronhuojennuksesta huolimatta annettava Verohallinnolle veroilmoitus noudattaen, mitä veronalaisen tulon ilmoittamisvelvollisuudesta muualla verolainsäädännössä säädetään. Yhtiön on samalla annettava selvitys 2 ja 15 §:ssä säädettyjen verovapauden voimassaolon edellytysten täyttymisestä verovuonna. Verohallinto määrää tarkemmin valvonnan kannalta tarpeellisten tietojen sisällöstä.

Veroilmoituksen liitteenä on annettava konsernitilinpäätös, johon on yhdisteltävä kaikkien 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainittujen kirjanpitolaissa (1336/1997) tarkoitettujen tytäryritysten tilinpäätökset.

Yhtiön on viipymättä ilmoitettava Verohallinnolle verovapauden myöntämisen ja voimassaolon edellytysten kannalta merkityksellisistä muutoksista.

19 §

Ennakkoratkaisu

Verohallinto voi verovelvollisen kirjallisesta hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun tämän lain soveltamisesta.

Hakemuksessa on ilmoitettava yksilöitynä kysymys, johon ennakkoratkaisua haetaan ja esitettävä asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Lainvoiman saanutta ennakkoratkaisua on hakijan vaatimuksesta sitovana noudatettava siten kuin ennakkoratkaisussa määrätään.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Verohallinnossa, hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa kiireellisenä.

20 §

Muutoksenhaku

Verohallinnon tämän lain nojalla tekemään muuhun kuin 2 momentissa tarkoitettuun päätökseen haetaan muutosta siten kuin verotusmenettelystä annetussa laissa säädetään.

Päätökseen, joka koskee verovapaushakemuksen hyväksymistä tai hyväksymisen peruuttamista, haetaan muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Ennakkoratkaisusta saa verovelvollinen tai muu muutoksenhakuun oikeutettu valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Muutoksenhakuun sovelletaan muutoin, mitä verotusmenettelystä annetussa laissa säädetään muutok-

senhausta verotuksessa. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Päätökseen, jolla ennakkoratkaisu on jätetty antamatta, ei saa hakea muutosta valittamalla.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2009 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

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

Helsingissä 17 päivänä lokakuuta 2008

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Valtiovarainministeri *Jyrki Katainen*