SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajien näkemyksiä vuoden 2018 budjetista

Ympäristövaliokunta 22.9.2017

Mia Koro-Kanerva

Suomen Vuokranantajat



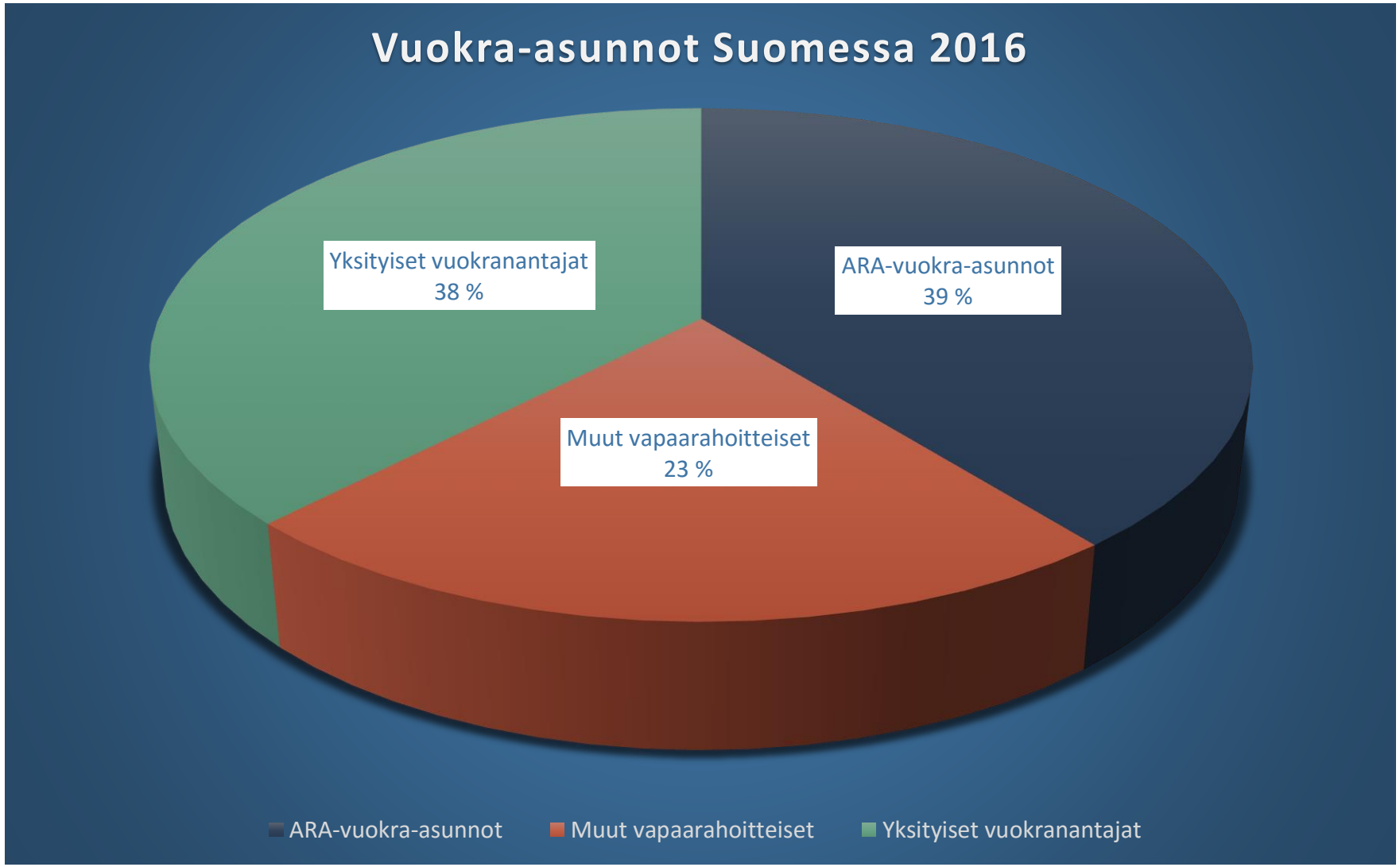
SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajat ry

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien etujärjestö.

Edistämme vuokranantajien asiaa ja tarjoamme Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajien huomiot budjettiehdotuksesta

- Budjettiehdotuksessa ei mitään uutta tai yllättävää
- MAL-sopimusten velvoittavuuden lisääminen on tärkeä tavoite
- Budjettiehdotuksen tekstiosiossa ei huomioida kaupungistumisen vaikutuksia riittävästi

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Asuntotuotanto

- Vuoden 2016 asuntoaloitusten toteutuma oli yli 37400 asuntoa. Ympäristöministeriön arvion mukaan vuosina 2017 ja 2018 asuntoaloitusten määrä pysyy noin 33000-34000. (Taulukossa 33 000 vuodelle 2017 ja 34 000 vuodelle 2018)
- Tämän vuoden asuntoaloitukset ovat jo nyt noin 42 000 asuntoa. Jos asuntoaloituksia syntyy vastaavaan tahtiin kuin viime vuonna, mennään lähelle 50 000 uuden asunnon aloittamista
- Budjettiehdotuksen arvio on siis pahasti alakanttiin

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Asuntotuotanto

- Kuumennetaanko valtion tukemalla tuotannolla rakennusalaa jo liikaa?
- VTT Asuntotuotantotarveselvityksen mukaan tarvitaan noin 35000 asuntoa vuodessa
- Tukiasuntojen valtuuksia pitää nyt laskea → suhdannepolitiikka
- Ei ole järkevää käyttää valtion ja kuntien tukea sellaiseen asuntotuotantoon, mikä syntyisi muutenkin → syrjäyttämisvaikutus

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

	2015	2016	2017
Tulovero pääomatulosta, Valtio	-429	-456	-471
Progressiivinen tulovero, Valtio	-21	-21	-18
Kunnallisvero	-18	-18	-19
Kirkollisvero	-1	-1	-1
Sairausvakuutuksen sh-maksu, Kela	-1	-1	0
Yleisradio-vero, Valtio	-2	-2	-2
Yhteensä	**-472**	**-472**	**-511**

Arvio vuokratulojen verotuksen tuotoista

Lähde: VM

- Valtiovarainministeriön arvion mukaan yksityishenkilöt maksavat veroja vuokratuloista tänä vuonna kaikkiaan 511 miljoona euroa.
- Verohallinnon tilastojen mukaan mediaanivuokratulo on kuukaudessa 243,66 euroa.
- Valtaosa Suomen yksityisistä vuokranantajista onkin pienvuokranantajia, jotka maksavat pienistä vuokratuloistaan verrattain suurta veroa. Yksityinen vuokranantaja omistaa keskimäärin 1,4 vuokra-asuntoa.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Verotus

- Käytännössä aivan kaikille muille pääomatulomuodoille paitsi vuokratuloille on keksitty joku apparaatti tai väline, jolla loivennetaan verokantaa ja vähennetään pääomatuloveroja.
- Pellervon taloustutkimus PTT:n mukaan yksityisen vuokranantajan vuokrasta noin 15 prosenttia on pääomatuloveroa.
- Vuokratuloon kohdistuvan pääomatuloveron keventäminen hidastaisi vuokrien nousua merkittävästi, lisäisi sijoituksia asuntotuotantoon ja näin ollen vaikuttaisi myös asumistukimenojen kasvuun.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Verotus

- Jos esimerkiksi vuokratulojen verotuksessa olisi käytössä samanlainen loivennus kuin osinkoverotuksessa eli 85 prosenttia tuloista olisi verotuksen piirissä, olisi veronkevennyksen arvo noin 80 miljoonaa euroa.
- Kevennyksen vaikutus näkyisi pitkällä aikavälillä asuntotuotannon kasvussa, vuokrien nousun hidastumisena ja säästöinä asumistukimenoissa.
- Vuokratulojen veronkevennys toisi myös omistusasumisen ja vuokra-asumisen verotuksellisesti tasa-arvoisempaan asemaan. Tällä hetkellä Suomen verojärjestelmä ohjaa omistusasumiseen, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Ruokakuntakäsite

- Opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiriin on tuonut jälleen haasteita ruokakuntakäsitteeseen.
- Kimppa-asuminen on yleistynyt ja tullee yleistymään erityisesti opiskelija-asumisessa.
- Uusi lainsäädäntö kuitenkin ohjaa pois kimppa-asumisesta, mikä ei ole tietenkään järkevää.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Ruokakuntakäsite

- Ruokakuntakäsitettä pitäisikin muuttaa niin, ettei se ohjaa asumisvalintoja ja tapaa, jolla vuokrasopimukset tehdään.
- Nykyisin on paljon tilanteita, etteivät samassa asunnossa asuvat kuulu samaan ruokakuntaan. Tältä osin määritelmä on vanhentunut.
- Suomen Vuokranantajien mielestä vaihtoehtona voisi olla se, että samassa asunnossa asuvat muut kuin puolisot tai lähisukulaiset kuuluisivat eri ruokakuntiin, vaikka heillä olisi yhteinen vuokrasopimus. Järkevää olisi siirtyä kohti yksilökohtaista tukea, jotta näiltä ongelmilta vältyttäisiin.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

