13.9.2022

Valtiovarainvaliokunnan verojaosto

U 58/2022 vp

Valtioneuvoston kirjelmä eduskunnalle ehdotuksesta neuvoston direktiiviksi koskien velan ja oman pääoman perusteella yritysverotuksessa tehtävää vähennystä ja koron vähennyskelpoisuuden rajoittamista

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 21 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista

Kiinteistöliiton lausunto

Suomen Kiinteistöliitto keskittyy lausunnossaan kiinteistöyhteisöjen näkökulmaan. Kirjelmässä esitetään ehdotus neuvoston direktiiviksi koskien velan ja oman pääoman perusteella yritysverotuksessa tehtävää vähennystä ja koron vähennyskelpoisuuden rajoittamista. Ehdotus koskee kaikkia verovelvollisia, jotka ovat yhteisöverovelvollisia yhdessä tai useammassa jäsenvaltiossa, lukuun ottamatta rahoitusalan yrityksiä. Näin ollen ehdotus koskisi myös kiinteistöyhtiöitä Suomessa.

Ehdotuksen tavoitteet oman pääoman vähennyksen osalta ovat periaatteessa kannatettavat, mutta vähennykseen liittyvät puutteet vaikutusarvioinneissa ja vähennyksen laskennan monimutkaisuus sekä hallinnollisen taakan lisääntyminen johtavat ei-toivotun lopputuloksen syntymiseen. Korkojen vähennysoikeuden rajoittaminen, jota ei alun perin esitykseen kuulunut, puolestaan vaikuttaisi haitallisesti yleisestikin ottaen ehdotuksen tavoitteiden toteutumiseen ja varsinkin seurauksiin suomalaisille kiinteistöyhtiöille, kuten suomalaisille asunto-osakeyhtiöille.

Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on poikkeuksellinen muuhun Eurooppaankin verrattuna. Asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa osakkailleen, ainoastaan turvata asumismahdollisuudet yhtiössä nyt ja tulevaisuudessa. Nyt ehdotetut muutokset aiheuttaisivat korkojen

vähennysoikeuden rajoituksen myös asunto-osakeyhtiöille, jota ei missään nimessä voi pitää hyväksyttävänä kehityksenä. Nämä yhtiöt eivät myöskään tulisi juurikaan oman pääoman vähennystä hyödyntämään mahdollisuuksien puuttumisen ja hallinnollisen sekä laskennallisen monimutkaisuuden johdosta. Ehdotuksella olisi vaikutuksia myös omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhtiöiden talouteen ja näiden toimijoiden osalta mahdolliset kiristykset vähennyksiin näkyisivät suoraan vuokralaisten asumiskustannuksissa.

Lopuksi

Suomen Kiinteistöliitto vastustaa korkojen vähennysoikeuden rajoittamista ehdotuksen mukaisesti ja korostaa, että asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja omakustannusperiaatteella toimivat vuokrataloyhtiöt tulisi ainakin jättää soveltamisalan ulkopuolelle.

Oman pääoman perusteella tehtävän vähennyksen osalta Kiinteistöliitto katsoo, että ehdotetussa muodossa vähennyksen käyttöönotto ei tule saavuttamaan sillä tavoiteltavia tavoitteita.

Kiinteistöliitto haluaa korostaa tarvetta perusteelliselle ja huolelliselle jatkovalmistelulle sekä vaikutusarvioiden laadinnalle, ennen kuin päätetään toimista, joiden vaikutukset omat muodostumassa negatiivisiksi, monimutkaisiksi ja lisäävät hallinnollista taakkaa.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero
pääekonomisti

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija