

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN LAUSUNTO 33/2008 vp

Hallituksen esitys laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöi- den veronhuojennuksesta

Valtiovarainvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 21 päivänä lokakuuta 2008 lähettäessään hallituksen esityksen laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (HE 177/2008 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi valtiovarainvaliokuntaan samalla määrännyt, että ympäristövaliokunnan on annettava asiasta lausunto valtiovarainvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- neuvotteleva virkamies Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- hallitussihteeri Anna Simola ja rahoitusylitarkastaja Timo Tähtinen, ympäristöministeriö
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- johtava lakimies Helena Kinnunen, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta.

Esityksen mukaan edellytykset täyttävä Suomessa yleisesti verovelvollinen osakeyhtiö voidaan vapauttaa hakemuksesta velvollisuudesta suorittaa tuloveroa erityisin edellytyksin. Verovapauden piiriin kuuluisivat kaikki yhtiön tulot.

Verovapauden edellytykset liittyvät yhtiön harjoittamaan toimintaan, varojen muodostumiseen, osinkojen jakamiseen, yksittäisen osakkaan omistusosuuteen, yhtiön vieraan pääoman määrään ja yhtiön listautumiseen. Lisäksi yhtiön oikeutta harjoittaa kiinteistökauppaa ja

myyntiin tähtäävää kiinteistönkehittämistä ehdotetaan rajoitettavaksi omistusaikaan ja rakentamiskustannuksiin liittyvin rajoituksin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuonna 2009 sen jälkeen, kun Euroopan yhteisöjen komissio on hyväksynyt ehdotetun valtiontuen. Lain voimaantuloajankohdasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Lakia ehdotetaan sovellettavaksi ensimmäisen kerran kalenterivuoden 2009 aikana alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

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

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Valiokunta on tarkastellut hallituksen esitystä toimialaansa kuuluvalla osin eli asumisen edistämisen näkökulmasta. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomauksin.

Vuokra-asuntojen riittämättömyys, asumistarpeiden ja vuokra-asuntotarjonnan vastaamattomuus sekä asumismenojen kalleus ovat muodostuneet erityisesti Helsingissä ja suurimmissa kasvukeskuksissa ongelmaksi niin kotitalouksien, työmarkkinoiden toimivuuden kuin talouden kasvuedellytystenkin kannalta. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta ja tuotanto on etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa tarpeeseen nähden riittämätöntä.

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa on sitouduttu useisiin toimenpiteisiin asuntorakentamisen vauhdittamiseksi ja vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi. Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi on pidetty tärkeänä myös vuokra-asuntotuotannon yleisten edellytysten parantamista laaja-alaisesti eri toimijoiden näkökulmasta, jolloin voidaan vaikuttaa myös vuokrapaineisiin. Verotuksellisenä keinona toimenpideohjelmassa mainitaan kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistaminen.

Suhdannetilanne on selvästi heikentynyt. Uusien asuntojen kysyntä alkoi heikentyä jo vuosi sitten ja rakennusalan näkymät vastaavasti, joten asuntotuotanto on lähes pysähdyksissä. Kansainvälisen finanssikriisin vaikutukset heijastuvat myös asuntomarkkinoihin yritysten luotonsaantimahdollisuuksien heikkenemisenä ja kallistumisena sekä investointien vaikeutumisena. Asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden laajalle toteuttamiselle on siten yhä vahvemmin tarvetta. Vuokra-asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen vauhdittaminen on keskeisessä asemassa myös ehkäistäessä rakennusalan edelleen heikkeneviä näkymiä. Laskusuhdanteen aikana myös vuokra-asuntojen tarve yleensä kasvaa entisestään. Va-

liokunta korostaa, että vuokra-asuntotuotantoon on siten erityisen perusteltua panostaa juuri tässä suhdannetilanteessa, kun hintataso laskee ja omistusasuntojen kysyntä laskee ja rakentaminen hidastuu.

Valiokunta katsoo, että lakiehdotus lisää osaltaan kiinnostusta vuokra-asuntosijoittamista kohtaan ja tukee näin vuokra-asuntojen uustuotantoa ja lisää vuokra-asuntojen tarjontaa. REIT-kiinteistörahastoa koskevien säännösten tulee kuitenkin olla sellaiset, että ne tekevät rahastosi joittamisesta aidosti houkuttelevan vaihtoehdon vuokra-asuntotoimintaan. Tavoite vuokra-asuntotuotannon tarjonnan lisäämisestä jää saavuttamatta, ellei uusi rahasto kiinnosta sijoittajia. Valiokunta esittää valtiovarainvaliokunnalle, että se tarkastelisi esitystä kokonaisuudessaan erityisesti tästä näkökulmasta, mukaan lukien esimerkiksi esityksen 4 §:n 1 momentin siirtymävaiheen verotusta koskeva ehdotus lukea varojen todennäköinen luovutushinta verovapauden alkamista edeltävän verovuoden tuloksi. Järjestelmän seuranta ja kehittäminen on myös erityisen tarpeellista, koska ehdotettu järjestelmä poikkeaa merkittävästi esimerkiksi monissa muissa EU-maissa käytössä olevasta järjestelmästä.

Valiokunta toteaa lopuksi, että järjestelmän kautta aikaansaattava asuntojen tarjonnan lisääntyminen voi vaikuttaa asuntomarkkinoiden hintaan toivotulla tavalla hilliten hintojen nousua. Lakiehdotus edistää siten välillisesti asuntopoliittikan tavoitteita. Valiokunta kuitenkin korostaa, että tämän lakiesityksen hyväksymisen lisäksi on varauduttava toimenpiteisiin asuntomarkkinoihin vaikuttamiseksi aiempaa ohjelmanlinjausta vahvemmin erityisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon käynnistämiseksi.

Lausunto

Lausuntonaan ympäristövaliokunta esittää,

että valtiovarainvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 21 päivänä marraskuuta 2008

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Rakel Hiltunen /sd	Petteri Orpo /kok
vpj.	Pentti Tiusanen /vas	Tarja Tallqvist /kd
jäs.	Timo Kaunisto /kesk	Pauliina Viitamies /sd
	Timo Korhonen /kesk	vjäs. Janina Andersson /vihr
	Merja Kuusisto /sd	Unto Valpas /vas
	Tapani Mäkinen /kok	Anne-Mari Virolainen /kok.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.