

Asia: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten verosääntelyksi VN/7828/2022

Finnwatch kiittää mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriölle kiinteistörahastojen verotusta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta.

Finnwatch pitää tärkeänä sitä, että rahastoihin liittyviin ilmeisiin veropohjan vuotoihin pyritään puuttumaan lainsäädäntömuutoksilla. Valittu sääntelyratkaisu on kuitenkin suppea, ja jättää ulkopuolelle laajaomisteiset kiinteistörahastot sekä muihin omaisuusluokkiin sijoittavat rahastot, vaikka tulojen verottamatta jääminen rajat ylittävissä tilanteissa ei rajaudu yksin harvaomisteisiin kiinteistörahastoihin. Finnwatchissa katsomme, että nyt esitetyt toimet ovat kannatettavia, mutta Suomen tulisi myös käynnistää laajempi rahastojen verotuksen uudistamiseen tähtäävä säädäntöhanke.

Esitetty läpivirtausmalli laajentaa Suomen mahdollisuuksia verottaa harvaomisteisten rahastojen kautta Suomesta saatuja kiinteistötuloja

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään, että harvaomisteisten kiinteistörahastojen saamia tuloja verotettaisiin jatkossa uuden läpivirtausmallin mukaisesti. Tavoitteena on tiivistää Suomen veropohjaa ja saattaa rahastojen kautta saadut kiinteistötulot aikaisempaa laajemmin Suomen verotusvallan piiriin. Tavoitteet ovat erittäin kannatettavia.

Läpivirtausmallin käyttöönotto tarkoittaisi tiivistetyksi sitä, että rahaston saamia nettotuloja verotettaisiin jatkossa rahaston osuudenomistajien tuloina ikään kuin ne olisi maksettu suoraan osuudenomistajille. Edellytyksenä olisi, että kyseessä on joko kotimainen tai ulkomainen erikoissijoitusrahasto, jonka kokonaisvaroista vähintään 50 % muodostuu suoraan tai välillisesti omistetuista kiinteistöistä. Lisäksi muutos rajattaisiin koskemaan ainoastaan sellaisia rahastoja, joilla on vähemmän kuin 30 osuudenomistajaa (nk. harvaomisteiset rahastot).

Esitetyn muutoksen taustalla ovat Suomessa rahastoille säädetyn verovapauden aiheuttamat ongelmat rajat ylittävissä tilanteissa. Suomessa rahastot ovat tiettyjen kriteerien täytyessä kokonaan verovapaita toimijoita. Niiden saamia tuloja verotetaan sen sijaan osuudenomistajan tasolla siinä vaiheessa, kun rahasto jakaa varoja osuudenomistajille. Tällä tavoin yksinkertainen verotus toteutuu kuitenkin vain puhtaasti kotimaisissa tilanteissa (pl. tilanteet, joissa osuudenomistaja on verovapaa toimija).

Tilanne on toinen, jos kotimaisella rahastolla on ulkomaisia osuudenomistajia tai kyse on ulkomaisen rahaston Suomesta saamasta tulosta. Suomella ei pääsääntöisesti ole oikeutta verottaa kotimaisen rahaston ulkomaiselle osuudenomistajalle maksamaa tuotto-osuutta, koska verotusoikeuden jakautumisen määrittävät verosopimukset antavat yleensä rahastoista saatavien tulojen verotusoikeuden yksinomaan osuudenomistajan kotimaalle.

Näin siinäkin tapauksessa, että rahaston tulot ovat kiinteistötuloja, joiden verotusoikeus olisi osuudenomistajalle suoraan maksettuna kiinteistön sijaintimaalla.

Ulkomaisten rahastojen tapauksessa tulot jäävät niin ikään usein Suomessa verottamatta. EU-säännösten vuoksi muissa maissa sijaitsevia rahastoja ei voida asettaa verotuksellisesti kotimaisia rahastoja epäedullisempaan asemaan, joten myös ulkomaiset rahastot on vapautettava veroilta Suomessa, mikäli ne rinnastuvat kotimaiseen verovapaaseen rahastoon. Ulkomaisen rahaston jakamaan tuloon Suomella ei puolestaan ole verotusoikeutta, ellei tulo-osuuden saaja ole Suomessa yleisesti verovelvollinen. Siten ulkomaisen rahaston saamat kiinteistötulot jäävät hyvin usein Suomessa kokonaan verottamatta.

Esitettyjen lakimuutosten seurauksena kiinteistörahastojen kautta Suomesta saaduista tuloista voitaisiin jatkossa periä nykyistä useammin veroa silloin, kun rahasto täyttää läpivirtausmallille esitetyt mm. harvaomisteisuutta ja rahaston sijoituskohteita koskevat edellytykset. Kriteerit täyttävien rahastojen kohdalla ongelma siis korjaantuisi lakimuutosten seurauksena.

Vaihtoehtoisten sääntelyratkaisujen käsittely HE-luonnoksessa suppeaa

Esitetyn läpivirtausmallin ilmeisin heikkous on se, ettei malli sovellu kovin hyvin sellaisten rahastojen verotukseen, joilla on laaja joukko osuudenomistajia: verotuksen toteuttaminen osuudenomistajan tasolla aiheuttaisi näissä tilanteissa merkittävää hallinnollista taakkaa sekä Verohallinnolle että rahastoille osuudenomistajineen. Siksi läpivirtausmallia esitetäänkin sovellettavaksi vain harvaomisteisten rahastojen kohdalla. Rajaus on valitun mallin kohdalla ymmärrettävä.

Hallituksen esitysluonnoksessa olisi kuitenkin tullut harkita tosissaan myös vaihtoehtoisia malleja, joiden soveltaminen olisi ollut mahdollista myös laajaomisteisten kiinteistörahastojen kohdalla. Nyt vaihtoehtoisia malleja – käytännössä kiinteistörahastojen verovapauden poistamista, bruttoperusteista lähdeveroa ja rahaston omistaman kiinteistövarallisuuden perusteella määrättävää varallisuusveroa – käsitellään hallituksen esitysluonnoksessa vain pintapuolisesti siitä huolimatta, että ne olisivat kaikki toteutukseltaan nyt valittua läpivirtausmallia yksinkertaisempia ja niistä kaikista löytyy myös kansainvälisiä esimerkkejä. Huomionarvoista on mm. se, etteivät kiinteistörahastot ole muissa Pohjoismaissa verovapaita toimijoita, vaan maksavat tuloistaan normaalia yhteisöveroa.

Tarve laajemmalle rahastojen verouudistukselle säilyy

Veropohjan vuotoon liittyvät ongelmat eivät myöskään rajaudu yksin rahastojen saamiin kiinteistötuloihin, vaan tilanne on vastaava myös mm. rahastoille maksettujen osinkojen tapauksessa. Tästä johtuen Suomessa on tarpeellista käynnistää laajempi rahastojen verotuksen uudistamiseen tähtäävä hanke, jossa tarkastelua ei rajata ainoastaan

kiinteistöihin sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin tai rahastojen saamiin osinkoihin, vaan rahastojen verotuksen uudistamistarpeita tarkastellaan laajasti erilaiset tilanteet ja rakenteet huomioiden. Tätä tarvetta korostaa entisestään EUT:in tuore ratkaisu, jonka seurauksena yhä useampi ulkomainen rahasto rinnastuu jatkossa verovapaaseen kotimaiseen toimijaan¹. Ratkaisun voi perustellusti odottaa kasvattavan Suomen veromenetyksiä entisestään.

Muita huomioita hallituksen esitysluonnokseen liittyen

Hallituksen esitysluonnoksessa toistuu pariinkin otteeseen toteamus siitä, että kiinteistörahastojen verotusmuutokset voivat heikentää suomalaisten kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta ulkomaisten sijoittajien silmissä, koska muutoksilla olisi ulkomaisen sijoittajan verotusta nostava vaikutus. Tämä pitää tietenkin paikkansa, mutta samassa yhteydessä olisi hyvä korostaa, että ulkomaisten sijoittajien saamien kiinteistötulojen saattaminen Suomessa veronalaisiksi on koko esityksen tavoite ja siten yksinomaan positiivinen vaikutus. Saattamalla ulkomaisten sijoittajien saamat kiinteistötulot nykyistä laajemmin veronalaisiksi, tasoitetaan kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien verotuksellista asemaa, joka suosii nykyisellään ulkomaisia toimijoita. Suomen kiinnostavuus sijoituskohteena ei voi nojata täältä saatujen sijoitustuottojen verovapauteen.

¹ EUT:in ratkaisu C-342/20 A SCPI v. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö