



EUROOPAN KOMISSIO

Bryssel, 12.05.2010
K(2010)2974 lopullinen

Asia: Valtiontuki N 131/2009 – Suomi
Kiinteistösijoitustoimintaa harjoittaviin osakeyhtiöihin sovellettava
verojärjestelmä (REIT, Real Estate Investment Trust)

Arvoisa ulkoministeri,

1. MENETTELY

- (1) Suomen viranomaiset ilmoittivat 5. maaliskuuta 2009 oikeusvarmuussyistä lakiesityksestä, joka koskee eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennusta. Komissio pyysi lisätietoja 4. toukokuuta 2009, 27. heinäkuuta 2009 ja 25. marraskuuta 2009 päivätyillä kirjeillä. Suomen viranomaiset toimittivat pyydetty tiedot 10. kesäkuuta 2009, 29. syyskuuta 2009 ja 22. joulukuuta 2009 päivätyillä kirjeillä, ja täydensivät viimeksi mainitulla kirjeellä toimittamia tietoja 22. helmikuuta 2010 päivätyillä kirjeellä. Komissio lähetti 31. maaliskuuta 2010 viimeisen tietopyynnön, johon Suomen viranomaiset vastasivat 9. ja 20. huhtikuuta 2010 päivätyillä kirjeillä. Suomen viranomaiset toimittivat vielä lisäselvityksiä sähköpostitse 22. huhtikuuta 2010.
- (2) Komission edustajien ja suomalaisten virkamiesten välinen kokous, jossa keskusteltiin ilmoitetusta toimenpiteestä, pidettiin Brysselissä 16. kesäkuuta 2009.

2. TOIMENPITEEN KUVAUS

Ilmoitetun toimenpiteen tavoite

- (3) Ilmoitetulla lakiesityksellä tehdään REIT-mallin (Real Estate Investment Trust) mukaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden perustaminen Suomessa mahdolliseksi. REIT-yhtiöt ovat muodoltaan osakeyhtiöitä, ja ne vapautetaan tuloverosta niin pitkäksi aikaa kuin ne täyttävät tietyt ehdot.

Ulkoministeri Alexander STUBB
Merikasarmi
PL 176,
FIN - 00161 Helsinki

- (4) Ilmoitetun toimenpiteen tavoitteena on edistää Suomessa sijoittamista vuokra-asuntomarkkinoille, jotta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta lisääntyisi. Suomen viranomaisten mukaan ”Suomessa on tietyillä alueilla huomattava pienien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä, jota markkinat eivät tällä hetkellä pysty tyydyttämään. Näin ollen verovetoisen REIT-järjestelmän käyttöönotolla pyritään edistämään edelleen vuokra-asuntojen rakentamista ja niihin sijoittamista ja korjaamaan lähinnä maan kasvukeskuksissa havaittu markkinahäiriö.”
- (5) Suomen viranomaisten mukaan vapautus tuloverosta korjaa kaksinkertaisen verotuksen, joka seuraa siitä, että veroa kannetaan sekä kiinteistösijoitusyhtiöltä että osakkeenomistajilta. Tällainen kaksinkertainen verotus on suurin este yksityishenkilöiden sijoittamiselle, sillä niistä tuotoista, jotka yksityishenkilöt saavat omista suorista kiinteistösijoituksistaan, he maksavat veroa vain yhden kerran.
- (6) Suomen viranomaiset lisäävät, että viime vuosina vuokra-asuntojen rakentaminen ei ole ollut taloudellisesti kannattavaa, koska vuokratulot eivät ole riittävän suuria rakennuskustannuksiin nähden. Kiinteistömarkkinoilla sijoitusten tuotto oli alhaisin vuokra-asuntomarkkinoilla. Tämä johtuu lähinnä liikekiinteistöjen korkeammista vuokrista (Helsingissä liiketilan keskimääräinen vuokra, 28 euroa, on kaksinkertainen asunnon keskimääräiseen 14 euron vuokraan verrattuna), ulkomaisten sijoittajien markkinoilletulosta, alhaisesta korkotasosta ja velkavivun käytön mahdollistavien uusien rahoitusmenetelmien käytöstä, jolloin pääasiassa liiketiloihin suuntautuvan sijoitustoiminnan kannattavuus paranee asuntosijoitusten kustannuksella.
- (7) Suomen viranomaisten mukaan REIT-järjestelmä olisi erityisesti yksityishenkilöiden etujen mukainen. Tällä hetkellä yksityishenkilöt ovat 60 prosentin markkinaosuudellaan selvästi suurin sijoittajaryhmä vuokra-asuntomarkkinoilla. Yksityishenkilöiden mieltymys asuntosijoittamiseen johtuu osittain siitä, että markkinat ovat läpinäkyvät ja yksityishenkilöt tuntevat ne, hintatietojen saaminen on helppoa ja yksityishenkilöt voivat tehdä perusteltuja sijoituspäätöksiä omien tietojensa pohjalta. Näiden tekijöiden vuoksi yksityishenkilöiden tuotto-odotukset ovat alemmat kuin sijoituksista, joihin liittyviä riskejä he eivät voi havaita samalla tavalla. Institutionaaliset sijoittajat ovat viime aikoina vetäytyneet vuokra-asuntomarkkinoilta edellä esitetyistä syistä. Yksityishenkilöiden näkökulmasta kiinteistösijoitusyhtiön vähäisemmän kannattavuuden vastapainona olisi useita muita etuja:
- vakaa tuotto (velvollisuus jakaa suuri määrä voitosta),
 - omistuksen hajautuminen (listautumisvaatimuksen edellyttämä suuri koko),
 - likviditeetti (mahdollisuus asuntosijoittamiseen pienemmällä pääomapanoksella),
 - osakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin perustuva parempi vähemmistöosakkaiden suoja,
 - parempi sijoituksen hoito (kiinteistösijoitusyhtiö hoitaa myös kaikki vuokraamiseen liittyvät toiminnot, kun taas vuokra-asunnon suoraan omistavan yksityishenkilön on hoidettava myös kaikki isännöintitoiminnot).

- (8) Suomen viranomaisten mukaan kiinteistösijoittamisen nykyisissä rakenteissa on tiettyjä puutteita, joiden vuoksi kiinteistösijoittaminen ei ole houkuttellut etenkin yksityisiä sijoittajia. Esimerkiksi kommandiittiyhtiörakenteiden katsotaan olevan houkuttelevia vain pitkäaikaisten institutionaalisten sijoittajien kannalta, sillä jälkimarkkinoiden likviditeetin puutetta pidetään piensijoittajien kannalta merkittävänä kielteisenä tekijänä. Avoimia kiinteistösijoitusrahastoja on ollut vasta toukokuusta 2007. Yksikään kiinteistösijoitusyhtiö ei ole vielä halunnut toimia sijoitusrahastolain melko rajoittavia vaatimuksia noudattaen. Tärkein syy tähän on, että väline, jota ei voida hallinnoida sisäisesti, ei ole kaupallisesti mielenkiintoinen.
- (9) Suomen viranomaiset toteavat, että REIT-järjestelmän käyttöönotto täyttää tämän aukon, kun yksityishenkilöt saavat mahdollisuuden kiinteistösijoittamiseen yhteissijoitustoimintaa harjoittavan yrityksen kautta menettämättä kuitenkaan verokohteluun, jossa sijoittaja maksaa veroa ainoastaan sijoituksen tuotosta.

REIT-yhtiön perustamisedellytykset

- (10) Ilmoitettu toimenpide on Suomen viranomaisten mukaan laadittu niiden REIT-järjestelmien mallin mukaan, joita on jo aikaisemmin otettu käyttöön eri puolilla maailmaa, myös EU:ssa (Alankomaat, Belgia, Kreikka, Ranska, Bulgaria, Yhdistynyt kuningaskunta, Italia, Saksa, Liettua ja Espanja). Kaikissa näissä maissa REIT-järjestelmä on tarkoitettu kiinteistöjä vuokraaville yrityksille, ei kiinteistökauppaan. REIT-järjestelmän taustalla on periaate, että luodaan tilanne, jossa sijoittajat voivat sijoittaa kiinteistösalkkuun ikään kuin he omistaisivat kiinteistöt suoraan. REIT-järjestelmän keskeinen piirre on vapautus tuloverosta ja velvollisuus jakaa voitot välittömästi osakkeenomistajille. Näin ollen verotus kohdistuu ainoastaan osakkeenomistajaan. Tavoitteena on, että verotus ei vaikuttaisi siihen, valitseeko sijoittaja suoran vai välillisen kiinteistösijoituksen.
- (11) Suomen REIT-järjestelmä on pääpiirteissään seuraavanlainen:
- **Oikeusperusta:** Suomen eduskunta hyväksyi lakiesityksen 24. huhtikuuta 2009 (laki 244/2009), ja REIT-järjestelmä tuli voimaan 1. tammikuuta 2009. Lain soveltaminen edellyttää kuitenkin komission ennakkohyväksyntää. Kaikkia kiinteistörahastoja koskevia sääntöjä sovelletaan myös REIT-järjestelmään.
 - **Yhtiömuoto:** REIT yhtiön on oltava julkinen osakeyhtiö, jonka verotuspaikka on Suomi. Yhtiön osakkeet on otettava kaupankäynnin kohteeksi säännellyillä markkinoilla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kolmen vuoden kuluessa verovapauden alkamisesta.
 - **Osakkeenomistus:** Yhdelläkään osakkeenomistajalla ei saa olla suoraan tai välillisesti omistuksessaan enempää kuin 9,99 prosenttia yhtiön osakkeista.
 - **Voitonjako:** REIT-yhtiön on jaettava osinkoina vähintään 90 prosenttia voitoistaan. Yhtiö voi jättää jakamatta 30 prosenttia voitosta käytettäväksi uuden vuokra-asuntovarallisuuden hankkimiseen. Jos näin muodostettuja varauksia ei seitsemän vuoden kuluessa käytetä tähän tarkoitukseen, yhtiön on

maksettava 10 prosenttia¹ varausten määrästä veroviranomaisille ja jaettava loput osakkeenomistajille.

- **Sallittu toiminta:** REIT-yhtiö saa harjoittaa ainoastaan asuntojen vuokraustoimintaa ja siihen liittyvää välttämätöntä liitännäistoimintaa (vuokrattavien kiinteistöjen isännöinti ja kunnossapito). REIT-yhtiö ei voi harjoittaa rakennustoimintaa, mutta se voi harjoittaa kiinteistökehitystoimintaa omaan lukuunsa (vuokra-asunnoiksi).
- **Tase- ja tulo rakenne:** Vähintään 80 prosenttia REIT-yhtiön varoista on oltava seuraavien omaisuuserien muodossa: a) pääasiassa asuinkäytössä olevat kiinteistöt, b) asunto-osakeyhtiön osakkeet, c) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä. REIT-yhtiön vieraan pääoma määrä ei saa ylittää 80:tä prosenttia taseen loppusummasta.
- **Vuokratulojen vähimmäisosuus:** vähintään 80 prosenttia yhtiön bruttotuloista (joihin ei lueta kiinteistövarallisuuden luovutushintoja) on oltava vuokratuloja.
- **Kiinteistökauppa ja kiinteistönkehittäminen:** REIT-yhtiö voi myydä asuntovarallisuutta, joka on ollut sen omistuksessa vähintään viisi vuotta ja jonka käyttöönotosta on kulunut vähintään kymmenen vuotta. Jos REIT-yhtiö on teettänyt rakennukseen perusparannuksia, sen voi myydä, kun perusparannuksen valmistumisesta on kulunut viisi vuotta. Jos nämä ehdot eivät täyty, luovutusvoitosta (luovutushinnan ja hankintamenon erotuksesta) kannetaan veroa 26 prosenttia. Jos yhtiö luovuttaa verovuonna asuntovarallisuudestaan enemmän kuin kymmenen prosenttia, kannetaan veroa myös 26 prosenttia.
- **REIT-järjestelmään ja järjestelmästä pois siirtyvän yhtiön verotus:** Vuokra-asuntomarkkinoilla jo toimiva yhtiö voidaan muuntaa REIT-yhtiöksi tai se voi sulautua REIT-yhtiöön. Järjestelmän piiriin siirryttäessä tällaisen yhtiön katsotaan myyneen varansa ja hankkineen ne uudelleen markkinahintaan. Tästä seuraavaa luovutusvoittoa verotetaan verovapauden alkamista edeltävän verovuoden tulona. Yhtiön siirtyessä pois REIT-järjestelmästä jakamattomia voittovaroja ja muihin oman pääoman eriin siirrettyjä määriä verotetaan tavanomaisia veroprosentteja soveltaen.
- **Jaettujen osinkojen verotus:** Jos kaikki edellä mainitut ehdot täyttyvät, REIT-yhtiö vapautetaan kokonaan yhtiöihin yleisesti sovellettavasta tuloverosta (26 prosenttia). REIT-yhtiön osakkeita omistaville suomalaisille yksityishenkilöille jaettaviin osinkoihin sovelletaan pääomatulojen 28 prosentin verokantaa, eli osinkotuloihin yleensä sovellettavaa 30 prosentin verovapautta ei sovelleta². Osingoista kannetaan 28 prosentin lähdevero, joka voidaan hyvittää osakkeenomistajan verotuksessa. Kotimaisille yhtiömuotoisille osakkeenomistajille jaettaviin osinkoihin sovelletaan yhtiöiden tavanomaista 26 prosentin tuloverokantaa, eikä niistä kanneta lähdeveroa. Ulkomaisten

¹ Lakiesityksen perustelujen mukaan sanktion määrä vastaa viiden prosentin vuotuisella korkokannalla laskettua korkotappiota saamatta jääneestä osinkotulosta menevästä verosta.

² Laskelma 18 kohdassa.

osakkeenomistajien saamista osingoista kannetaan 28 prosentin lähdevero, ellei mahdollisessa verosopimuksessa toisin määrätä.

Tuensaajat

- (12) Suomen viranomaiset odottavat alle kymmenen yhteisön lopulta rekisteröityvän REIT-järjestelmään.

Tuen määrä ja talousarviovaikutus

- (13) Suomen viranomaiset arvioivat tuloverovapautuksesta aiheutuvan tulonmenetyksen olevan 10 miljoonaa euroa vuodessa. Järjestelmä rahoitetaan valtion yleisestä talousarviosta.

Kesto

- (14) Ilmoitetun järjestelmän kesto ei ole rajoitettu.

Päällekkäisyys muiden valtiontukijärjestelyjen kanssa

- (15) Suomen viranomaisten mukaan tuki ei voi kasautua muista paikallisista, alueellisista, kansallisista tai yhteisön ohjelmista samojen tukikelpoisten kustannusten kattamiseksi myönnettävän tuen kanssa.

3. SUOMEN VIRANOMAISTEN VASTAUKSET, JOIDEN MUKAAN TOIMENPIDE EI OLISI TUKEA

- (16) Suomen viranomaiset katsovat, että REIT-yhtiön ja sen osakkeenomistajien verotustilannetta voidaan verrata osuuskuntaan ja sen jäseniin ja että REIT-yhtiön verovapautta voidaan perustella järjestelmän luonteella tai yleisellä rakenteella.
- (17) Suomen viranomaisten mukaan verovapaus asettaa yksityishenkilöiden sijoituksen REIT-yhtiöön samaan asemaan kuin sijoittajan tai verotuksellisesti transparentin yksikön, kuten kollektiivisen kiinteistösijoitusrahaston tai kommandiittiyhtiön, suorat kiinteistösijoitukset. Tämä olisi edullisempaa kuin sijoittaminen yhtiöön, jossa voittoihin kohdistuu kaksinkertainen verotus, ensin yhtiön tasolla tuloveron muodossa ja sitten osinkoja jaettaessa osakkeenomistajan tasolla tuloveron muodossa. Suomen viranomaisten mukaan tästä seuraavan kaksinkertaisen verotuksen lieventämiseksi osakkeita omistavan suomalaisen yksityishenkilön saamista osingoista vain 70 prosenttia on veronalaista tuloa.

- (18) Seuraavasta Suomen viranomaisten toimittamasta taulukosta saa kokonaiskuvan kiinteistösijoitusten verotuksesta eri sijoitusvälineisiin jaoteltuna.

Sijoitusväline	Pörssiin listautunut osake-yhtiö	REIT	Sijoitusrahasto/kommandiitti-yhtiö	Suora sijoittaminen kiinteistö-omaisuuteen
Kiinteistö-sijoituksesta saatu tulo	100	100	100	100
Vero yhtiön tasolla	26	0	0	0
Jaetut osingot	74	100	100	
Tulon verotettava osuus	51,8 [70%]	100 [100%]	100	100
28 prosentin tulovero	14,504	28	28	28
Tulo verojen jälkeen	59,496	72	72	72
Verorasitus yhteensä	40,504	28	28	28

- (19) Lisäksi Suomen viranomaiset olivat 9. huhtikuuta 2010 päivätyssä vastauksessaan edelleen sitä mieltä, että verovapaita varauksia, joiden määrä on enintään 30 prosenttia tilikauden voitosta (ks. edellä 11 kohta), voidaan pitää verojärjestelmän logiikan mukaisina, koska veronalaiset yhteisöt voivat Suomen verolainsäädännön mukaan muodostaa varauksen (ns. asuintalovarauksen), jonka ne voivat vähentää verotuksessa, kuten laissa asuintalovarauksesta verotuksessa (laki 846/1986) säädetään.
- (20) Lisäksi Suomen viranomaiset katsovat, että 30 prosentin verovapaita varausta voitaisiin pitää investointitukena, joka soveltuu sisämarkkinoille SEUT-sopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla. Suomen viranomaiset viittaavat tässä komission päätökseen N 40/2003 Ruotsi – ”Toimenpiteet tietyntyyppisen talonrakennuksen edistämiseksi”.
- (21) Jos komissio katsoo, että 30 prosentin verovapaita varausta ei voida pitää perusteltuna minkään edellä esitetyn argumentin perusteella, Suomen viranomaiset toteavat 9. ja 20. huhtikuuta 2010 antamissaan vastauksissa, että *”jos kuitenkin komissio valtiontuki-ilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessä selvästi toteaa, että se ei voi pitää mainittua lainkohtaa valtiontukisääntelyn näkökulmasta sisämarkkinoille soveltuvana, valtiovarainministeriö ilmoittaa, ettei mainittua lainkohtaa tulla saattamaan voimaan”*³.

³ Käytännössä tämä tapahtuisi Suomen viranomaisten mukaan antamalla eduskunnalle uusi hallituksen esitys laiksi, joka ei sisältäisi 30 prosentin veronhuojennusta koskevaa säännöstä.

4. TOIMENPITEEN ARVIOINTI

Tuen olemassaolo

- (22) Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen, jäljempänä 'SEUT-sopimus', 107 artiklan 1 kohdassa määrätään, että *"jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan"*.
- (23) Toimenpiteen luokittelu valtiontueksi edellyttää kaikkien seuraavien edellytysten täyttymistä: i) tuki on myönnetty valtion varoista, ii) siitä on taloudellista etua yrityksille, iii) etu on valikoiva ja vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, ja iv) toimenpide vaikuttaa yhteisön sisäiseen kauppaan.
- (24) Vapauttamalla REIT-yhtiöt yhtiöihin sovellettavasta tuloverosta Suomen viranomaiset ovat luopuneet oikeudestaan kantaa tuloveroa REIT-yhtiöiltä. Vapautus verosta merkitsee siksi REIT-yhtiöille taloudellista etua. Koska etu myönnetään luopumalla verotuloista, jotka kertyisivät valtion yleiseen talousarvioon, etu myönnetään valtion varoista. Koska etu voi parantaa tuensaajien tilannetta muissa jäsenvaltioissa toimiviin kilpailijoihin verrattuna, se saattaa myös vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.
- (25) Komissio toteaa, että ainoastaan REIT-järjestelmään rekisteröityneet osakeyhtiöt, jotka täyttävät ilmoitetussa toimenpiteessä asetetut vaatimukset, voidaan vapauttaa tuloverosta. Koska yleisen verojärjestelmän mukaan osakeyhtiöt maksavat tuloveroa, REIT-järjestelmään rekisteröityneiden osakeyhtiöiden vapauttaminen tuloverosta merkitsee poikkeusta yleisen verojärjestelmän soveltamiseen, ja ilmoitettu toimenpide vaikuttaa siksi valikoivalta.
- (26) Koska Suomen viranomaiset katsovat, että REIT-yhtiöiden verohuojennusta voidaan perustella verojärjestelmän luonteella eikä kyseessä siksi ole tuki, valikoivuutta tarkastellaan lähemmin jäljempänä.

Valikoivuuden oikeutus verojärjestelmän luonteen tai yleiseen rakenteen perusteella

- (27) SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa kielletään valikoivat tuet eli tuet, joilla suositetaan joitakin yrityksiä tai tuotannonaloja. Komission vakiintuneen päätöksentekokäytännön⁴ ja vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan toimenpiteen valikoivuutta arvioitaessa on selvitettävä, tarjoaako se määrätyn oikeusjärjestelyn puitteissa tietyille yrityksille etua suhteessa muihin, tosiasiallisesti ja oikeudellisesti vertailukelpoisessa asemassa oleviin yrityksiin⁵.

⁴ Komission tiedonanto valtiontukisääntöjen soveltamisesta yritysten välittömään verotukseen, EYVL C 384, 10.12.1998, 16 kohta.

⁵ Asia C-409/00, *Espanja v. komissio* (Kok. 2003, s. I-1487, 47 kohta); asia C-88/03, *Portugali v. komissio* (Kok. 2006, s. I-7115, 54 kohta); yhdistetyt asiat C-428/06–C-434/06, *UGT-Rioja ym.* (Kok. 2008, s. I-6747, 46 kohta); ja asia C-487/06 P, *British Aggregates Association v. komissio* (Kok. 2008, s. I-0000, 82 kohta).

- (28) Yhtä lailla vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan valtiontuen käsite ei viittaa valtion toimenpiteisiin, joissa yrityksiä kohdellaan eri tavoin – ja jotka siksi vaikuttavat valikoivilta – jos erilainen kohtelu on seurausta sen järjestelmän luonteesta ja yleisestä rakenteesta, johon kyseiset toimenpiteet kuuluvat⁶.
- (29) Komission tiedonannossa valtiontukisääntöjen soveltamisesta yritysten välittömään verotukseen⁷ todetaan 25 kohdassa seuraavaa: ”voitoista ei voida kantaa veroa, jos toiminnasta ei saada voittoa. On näin ollen verojärjestelmän luonteen mukaisesti perusteltua, että säätiöiden tai yhdistysten kaltaiset voittoa tavoittelemattomat yritykset on nimenomaisesti vapautettu tuloverosta, jos niiden toiminnasta ei saada varsinaista 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”.
- (30) Suomen viranomaiset ovat väittäneet edellä mainittuun komission tiedonantoon viitaten, että se seikka, että REIT-yhtiöt eivät maksa tuloveroa, vaan sen maksavat osakkeenomistajat, joille on jaettava osinkoina vähintään 90 prosenttia voitoista, on Suomen verojärjestelmän luonteen ja yleisen rakenteen kannalta perusteltua.
- (31) REIT-yhtiöiden muodostamien varausten verokohtelusta voidaan todeta, että REIT-yhtiöt saavat jättää jakamatta enintään 10 prosenttia tilikauden voitostaan ja siirtää 30 prosenttia tilikauden voitostaan varaukseen sijoitettavaksi uuteen vuokra-asuntovarallisuuteen.

a) Verosta vapautetut 10 prosentin varaukset

- (32) Komissio toteaa varauksista, joiden suuruus on enintään 10 prosenttia tilikauden voitosta, että ilmoitetussa toimenpiteessä ei ole rajoitettu aikaa, jona REIT-yhtiöiden on mahdollista jättää nämä voitot jakamatta. Tämän vuoksi näitä jakamatta jääneitä voittoja verotetaan ainoastaan osakkeenomistajien tasolla, kun voitonjako on tapahtunut. Tällaista verotuksen lykkäämistä voidaan perustella REIT-yhtiöiden tarpeella riittävään omarahoitukseen. Jos REIT-yhtiö olisi velvollinen jakamaan kaikki voittonsa osakkeenomistajille, se olisi kassavirtavaatimusten kannalta vahingollista, sillä kiinteistöliiketoiminta on perinteisesti hyvin velkavetoista. Siksi REIT-yhtiöiden uhkana voi olla maksukyvyttömyys, jos velkarahoitusta ei ole helposti saatavilla.

b) Verosta vapautetut 30 prosentin varaukset

- (33) Toisin kuin Suomen viranomaiset väittävät, enintään 30 prosentin varaukset tilikauden voitosta eivät ole Suomen verojärjestelmän logiikan mukaisia. Komissio toteaa, että asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain (laki 846/1986) mukaan yhteisö voi tehdä verovähennyskelpoisen varauksen omistamiensa rakennusten rakentamiseen, käyttöön, huoltoon ja korjaamiseen liittyviä sekä rakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia tulevia menoja varten. Varauksen enimmäismäärä on 68 euroa yhteisön omistaman rakennuksen pinta-

⁶ Ks. mm. asia C-143/99, *Adria-Wien Pipeline ja Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke* (Kok. 2001, s. I-8365, 42 kohta); ed. mainittu *Portugali v. komissio*, 52 kohta; ja ed. mainittu *British Aggregates Association v. komissio*, 83 kohta.

⁷ Ks. alaviite 4.

alan neliömetriä kohden. Komissio toteaa, että koska tämä ns. asuintalovaraus koskee ainoastaan yhteisön omistaman rakennuksen rakentamiseen, käyttöön, huoltoon ja korjaamiseen liittyviä tulevia menoja eikä – kuten REIT-yhtiöiden 30 prosentin verovapaan varauksen kohdalla – mahdollisuutta sijoittaa uuteen vuokra-asuntovarallisuuteen, nämä kaksi toimenpidettä eivät ole verrattavissa toisiinsa. Siksi 30 prosentin verovapaata varausta ei voida pitää asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain perusteella Suomen verojärjestelmän mukaisena.

- (34) Komissio ei voi myöskään hyväksyä väitettä, että 30 prosentin verovapaata varausta voitaisiin pitää SEUT-sopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla sisämarkkinoille soveltuvana investointitukena. Mahdollisuus uudelleensijoittaa 30 prosenttia tilikauden verottamattomista voitoista antaa REIT-yhtiöille edun, jota muut sijoittajat, esim. yksityishenkilöt, eivät saa. Yksityiset sijoittajat ja muut veronalaiset sijoittajat voivat uudelleensijoittaa ainoastaan verotettavia voittojaan. Lisäksi REIT-yhtiöiden mahdollisuus kasvattaa tällaisia varauksia seitsemän vuoden ajan on sekin kohtuuton etu, jota eivät saa muut kiinteistösijoittajat, joiden varauksiin ei sovelleta samaa verovapauskohdetta. Tämän vuoksi 30 prosentin verovapaa varaus muuttaa kaupankäynnin edellytyksiä yhteisen edun kanssa ristiriitaisella tavalla. Suomen viranomaisten väite, joka koskee käteisvarojen kerryttämisen *de facto* -rajoittamista (ks. 11 kohta), ei muuta sitä tosiasiaa, että REIT-yhtiö voi tämän säännöksen nojalla kasvattaa seitsemän vuoden jakson päättyessä vuokra-asuntosalkkunsu absoluuttista kokoa uudelleensijoittamalla nämä varaukset noudattaen samalla velvoitetta, jonka mukaan enintään 20 prosenttia sen varoista saa olla käteisvaroja.
- (35) Komissio panee tässä yhteydessä merkille, että Suomen viranomaiset ovat sitoutuneet noudattamaan valtioneuvoston päätöksiä ja jättämään edellä mainitun 30 prosentin veronhuojennussäännöksen panematta täytäntöön, jos komissio katsoo, että säännös ei ole sopusoinnussa valtioneuvoston päätösten kanssa.
- (36) Komissio katsoo edellä mainitun, 30 prosentin verovapaussäännöksen täytäntöönpanosta luopumista koskevan sitoumuksen valossa, että REIT-yhtiöiden vapauttamista tuloverosta, jos ne jakavat vähintään 90 prosenttia tilikauden voitostaan osakkeenomistajille, voidaan perustella tarpeella asettaa sijoitukset REIT-yhtiöön samaan asemaan kuin yksityisen sijoittajan tai verotuksellisesti transparentin välineen, kuten kommandiittiyhtiön tai kollektiivisen kiinteistösijoitusrahaston, suorat kiinteistösijoitukset. Kuten Suomen viranomaiset ovat osoittaneet (ks. taulukko 18 kohdassa), näiden sijoitusten jaetuista tuotoista maksetaan Suomessa aina 28 prosentin tulovero, ja niitä verotetaan ainoastaan osakkeenomistajan/sijoittajan tasolla. Tässä mielessä REIT-yhtiöiden verokohtelu on samanlainen kuin sijoittajan suorien sijoitusten tai niihin verrattavissa olevien muiden Suomen verojärjestelmässä säädettyjen verotuksellisesti transparenttien sijoitusvälineiden verokohtelu.
- (37) Siksi komissio katsoo edellä esitetyistä syistä, että REIT-yhtiöiden vapautusta tuloverosta voidaan perustella Suomen verojärjestelmän luonteella tai yleisellä rakenteella.

Erilainen oikeudellinen ja tosiasiallinen tilanne kuin muilla osakeyhtiöillä

- (38) Lopuksi komissio toteaa, että ehdotettu REIT-yhtiöiden vapauttaminen tuloverosta ei myöskään merkitse muihin osakeyhtiöihin nähden erilaista kohtelua.
- (39) Sellaisten osakeyhtiöiden oikeudellinen ja tosiasiallinen tilanne, jotka eivät ole verotuksellisesti transparentteja, ei ole verrattavissa REIT-yhtiöiden tilanteeseen. Kuten edellä on todettu, REIT-yhtiön toiminta on tiukasti rajoitettu ainoastaan vuokra-asuntosijoittamiseen ja vuokra-asuntojen isännöintiin. Lisäksi vähintään 80 prosenttia REIT-yhtiön varoista on oltava asuinkiinteistöjen muodossa ja vähintään 80 prosenttia yhtiön bruttotuloista on oltava peräisin vuokratuloista. REIT-yhtiö saa myydä asuntovarallisuutensa vasta kun se on ollut yhtiön omistuksessa vähintään viisi vuotta ja kun sen käyttönotosta on kulunut vähintään kymmenen vuotta.

Sijoittautumisvapauden ja pääoman vapaan liikkuvuuden toteutuminen

- (40) Suunnitellussa toimenpiteessä yhtiömuotoiselle osakkeenomistajalle jaettavaan osinkoon sovellettava verokanta riippuu osakkeenomistajan kotipaikasta: kotimaisten yhtiömuotoisten osakkeenomistajien saamat osingot on vapautettu lähdeverosta, mutta muihin jäsenvaltioihin sijoittautuneiden yhtiömuotoisten osakkeenomistajien saamista osingoista on maksettava 28 prosentin lähdevero. Kotimainen yhtiömuotoinen osakkeenomistaja maksaa verotettavasta tulostaan, myös osinkotuloistaan, 26 prosentin tuloveron. Kotimaisen yhtiömuotoisen osakkeenomistajan tulovero kannetaan kuitenkin myöhemmin kuin lähdevero, joka kannetaan osingonjaon yhteydessä. Tämä näyttää johtavan yhtiömuotoisen osakkeenomistajan syrjimiseen kotipaikan perusteella, mikä on vastoin SEUT-sopimuksen 49 artiklassa tarkoitettua sijoittautumisvapautta ja SEUT-sopimuksen 63 artiklassa tarkoitettua pääoman vapaata liikkuvuutta. Tällaista syrjintää ei voida perustella yleisen edun mukaisilla pakottavilla syillä. Suomen viranomaiset toteavat, että kiistanalaiset syrjivät säännökset on poistettu Suomen verolainsäädäntöön äskettäin tehdyillä muutoksilla ja että siksi rikkomusmenettely on perusteeton.
- (41) Komissio on jo lähettänyt Suomelle SEUT-sopimuksen 258 artiklassa tarkoitetun perustellun lausunnon tiettyjen, ulkomaisille eläkerahastoille maksettujen osinkojen verotukseen sovellettavien Suomen lainsäädännön säännösten soveltumattomuudesta sisämarkkinoille⁸. Tällä voi olla vaikutusta myös edellä käsitellyn, ulkomaisille yhtiömuotoisille osakkeenomistajille maksettujen osinkojen verokohtelun soveltuvuuteen sisämarkkinoille. Näin ollen tämä päätös ei rajoita sen kysymyksen käsittelyä, onko edellä mainittu verokohtelu sopusoinnussa SEUT-sopimuksen säännösten kanssa.

⁸ Ks. IP/09/1018.

5. PÄÄTÖS

Edellä esitetyn perusteella komissio on päättänyt:

- että koska Suomen viranomaiset ovat antaneet sitoumuksen olla panematta täytäntöön veronhuojennusta, joka koskisi varauksia, joiden suuruus on 30 prosenttia tilikauden voitosta, ilmoitettu toimenpide ei ole tukea.

Jos tämä kirje sisältää luottamuksellisia tietoja, joita ei saa julkistaa, tästä on ilmoitettava komissiolle viidentoista työpäivän kuluessa kirjeen vastaanottamisesta. Jos komissio ei saa perusteltua pyyntöä määräajassa, se katsoo, että hyväksytte kirjeen julkistamisen kokonaisuudessaan kolmansille ja sen julkaisemisen todistusvoimaisella kielellä internetosoitteessa

http://ec.europa.eu/community_law/state_aids/state_aids_texts_fi.htm.

Pyyntö on lähetettävä kirjattuna kirjeenä tai faksilla seuraavaan osoitteeseen:

European Commission
Directorate-General for Competition
State Aid Greffe
Rue Josef II 70
B-1049 Brussels
Faxsi: (+32-2) 296 12 42

Kunnioittavasti
Komission puolesta

Joaquin ALMUNIA
Komission varapuheenjohtaja