

Valtiovarainministeriö
PL 28, 00023 Valtioneuvosto
valtiovarainministerio@vm.fi

Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta koskien korkojen vähennysrajoituksia

Lausunnon antajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. SAY:n jäsenyhteisöt omistavat yli 98 prosenttia Suomen lähes 50.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100.000 asukasta. Luettelo SAY:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tilaston¹ mukaan asumisoikeusasuminen on selvästi edullisempaa kuin asunnon vuokraaminen vapailta vuokramarkkinoilta kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vapaarahoitteiset vuokrat olivat Helsingissä 34 % asumisoikeusasuntoja kalliimpia. Vantaalla eroa oli 22 % ja Espoossa 20 %.

Lausunto Hallituksen esitysluonnoksen 22.12.2017 mukaan ehdotetun sääntelyn tarkoituksena on ehkäistä verotuottojen kannalta merkityksellistä korkovähennyksiin liittyvää aggressiivista verosuunnittelua. Edelleen HE-luonnoksen mukaan tarkoituksena on myös säätää korkovähennysrajoituksen kokonaisuudesta siten, että yrityksille jää mahdollisuus järjestää yritystoiminnan rahoitus usealla eri tavalla.

Edellä todetut ehdotetun sääntelyn tavoitteet eivät sovellu valtion tukemaan asumisoikeusasuntojen tuotantoon. Ensinnäkin, valtion arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen osalta on rajoitettu tuoton tulouttamista. Voimassa olevien säännösten² mukaan tuottoa on sallittua tulouttaa enintään neljä prosenttia omistajan asumisoikeusyhteisöön sijoittamille varoille. Rajoitus koskee myös yhteisön omistajalleen antamasta lainasta perimää korkoa. Toiseksi, asumisoikeusyhteisöillä ei ole muuta keinoa rahoittaa asumisoikeustalojen rakentamista ja perusparannuksia kuin valtion takaamat korkotukilainat ja asumisoikeusasukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut.³ Asumisoikeusyhteisöjen omistajat eivät ole ehkä Helsingin kaupunkia lukuun ottamatta valmiita sijoittamaan asumisoikeusyhteisöihin lisää varoja sen vuoksi, että sijoitusta ei ole mahdollista palauttaa takaisin omistajalle.

¹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Asuntomarkkinakatsaus 2/2017.

² VNA arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016).

³ Asumisoikeusasuntoihin myönnetään niiden rakentamis- ja tonttikustannuksiin enimmillään 85 prosentin takaus, minkä lisäksi asumisoikeuden haltijat maksavat enintään 15 prosentin suuruisen asumisoikeusmaksun.

Edellä todetuista syistä korkojen vähennysoikeuden rajoittaminen ei ole perusteltua asumisoikeusyhteisöissä. Tämän vuoksi asumisoikeusyhteisöihin tulisi soveltaa kaikkia direktiivin sallimia huojennuksia kuten siirtymäsäännöstä, jonka mukaan rajoituksia ei tarvitse soveltaa ennen 17.6.2016 otettuihin lainoihin. Lisäksi asumisoikeusyhteisöjen osalta on välttämätöntä säilyttää voimassa olevassa laissa oleva tasevapautussäännös. Pidämme asumisoikeusyhteisöjen osalta myös välttämättömänä, että vähennyskelpoisen koron osuus nostettaisiin ehdotetusta 25 prosentista direktiivin sallimaan enimmäismäärään verovelvollisen niin sanotusta EBITDA-tuloksesta eli tuloksesta ennen korkoja, veroja, poistoja ja kuoletuksia.

Valtion tukee asumisoikeusasuntojen tuotantoa myöntämällä rakentamis- ja peruserparantamislainoille valtion täytetakauksen ja maksamalla korkotukea laissa säädetyn omavastuukoron ylittävältä osin. Tuen vastapainoksi asumisoikeusyhteisöt sitoutuvat ikusiin toimintarajoituksiin ja sitoutuvat tarjoamaan asuntoja omakustannuseriaatteen mukaan määräytyvin asumiskustannuksin. Koska kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta, tulisi hallituksen esitysluonnoksessa arvioida tarkoin ehdotusten vaikutukset asumisoikeusasuntojen tuotantoon ja asumiskustannuksiin. Tällaista arviointia ei ole HE-luonnoksessa tehty lainkaan.

Asumisoikeusyhteisöt ovat yhtiömuodoltaan osakeyhtiöitä, ja ne omistavat suoraan kaikki hallinnassaan olevat asumisoikeustalot. Asumisoikeustalojen rakentamista ja peruskorjaamista varten otetut valtion tukemat lainat ovat asumisoikeusyhteisöjen taseissa velkana. Tämän vuoksi nyt ehdotetut korkojen vähennysoikeuden rajoitukset tulisivat sovellettavaksi asumisoikeusyhteisöihin, jolloin ne eivät enää saisi vähentää korkokulujaan täysimääräisesti ja niille syntyisi verotettavaa tulosta. Tulosta maksettava yhteisövero nostaisi vääjäämättä asumiskustannuksia ja myös välillisesti valtion menoja kasvavien asumistukimenojen muodossa.

Näkemyksemme mukaan korkojen vähennysoikeuden rajoituksia ei tule ulottaa koskemaan valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Mikäli rajoitukset kuitenkin joudutaan säätämään myös asumisoikeusasunnoille, tulee sääntelyssä huomioida asumisoikeusasuntojen erityispiirteet siten, että asumisoikeusyhteisöihin sovellettaisiin kaikkia direktiivin sallimia huojennuksia. Huojennuksista keskeisimmät ovat ns. vanhoja lainoja koskeva siirtymäsäännös ja tasevapautussäännös. Lisäksi hallituksen esitykseen tulisi sisällyttää seikkaperäinen arviointi ehdotettujen säännösten vaikutuksesta asumisoikeusasuntojen tuotantoon ja asumiskustannuksiin.

Espoossa 22. helmikuu 2018

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY



Maarit Toveri
hallituksen varapuheenjohtaja



Esa Mustonen
sihteeri

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Setlementtiasumisoikeus Oy
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy