



26.2.2018

YM36/04/2018

Valtiovarainministeriö  
Vero-osasto

Viite Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö 19.1.2018, VM169:00/2017 ja VM/2394/03.01.00/2017  
Hänvisning

Asia Luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja maatalouden tuloverolain muuttamiseksi  
Ärende

Valtiovarainministeriössä on valmisteltu luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja maatalouden tuloverolain muuttamiseksi (elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta). Ministeriö on pyytänyt esitysluonnoksesta lausuntoja 26.2.2018 mennessä. Lausuntopyynnön mukaan esityksessä ehdotetaan muutoksia korkomenojen vähennysoikeutta koskevaan sääntelyyn, ja lausunnoissa toivotaan kannanottoja erityisesti korkorajoitussäännöksen tasevapautussäännöstä sekä euromääräisiä rajoja koskevista ehdotuksista.

Ympäristöministeriö toteaa, ettei sitä ole kuultu lakiesityksen valmistelussa. Esitysluonnoksesta ei myöskään ole pyydetty lausuntoa ympäristöministeriöltä tai sen hallinnonalalle kuuluilta viranomaisilta. Ympäristöministeriö pitää tätä erittäin valitettavana, sillä lakiesityksen sisältämillä ehdotuksilla olisi merkittävä vaikutus ministeriön hallinnonalalle. Siksi ympäristöministeriö haluaa antaa esitysluonnoksesta lausunnon. Lausunto on laadittu yhdessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn kanssa, joka on ympäristöministeriön alainen, asuntotuotannon tukien myöntämisestä vastaava virasto.

Valtion tuella rahoitettuja asuntoja on rakennettu vuodesta 1949 alkaen. Peruslähtökohtana valtion tukemissa asunnoissa on ollut turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkaille kohtuullisin kustannuksin. Pääasiallisina tukimuotoina ovat olleet valtion aravalainat, korkotukilainat ja takaukset sekä erilaiset avustukset. Suomen noin 3 miljoonasta asunnosta joka kolmas on rakennettu valtion arava- tai korkotukilainalla. Vuodesta 1949 lähtien valtion tuella on rakennettu noin 445 000 omistusasuntoa, 540 000 vuokra-asuntoa ja 45 000 asumisoikeusasuntoa. Lisäksi valtion rahoituksella on peruskorjattu noin 380 000 asuntoa.

Tällä hetkellä keskeisin tukimuoto on valtion varoista maksettava korkotuki, jota maksetaan sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuille lainoille siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) säädetään. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. Korkotukilainoitus on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aikaisemmin aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Aravalainoilla rahoitettu asunto- ja lainakanta on kuitenkin yhä suurelta osin olemassa. Aravalainajärjestelmällä on pääsääntöisesti samat tavoitteet kuin korkotukilainoilla, ja aravalainoitettut vuokra- ja asumisoikeusasunnot ovat lähtökohtaisesti samanlaisten käyttö- ja luovutusra-

joitusten alaisia kuin korkotukilainoitettut asunnot. Niitä koskevat säännökset ovat aravalain ohella aravarajoituslaissa (1190/1993). Korkotukilainoilla rahoitetaan niin sanottujen tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen ohella erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten huonokuntoisille ja muistisairaille ikääntyneille, vammaisille henkilöille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, asunnottomille sekä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Tällaisille asuntohankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi erityisryhmien investointiavustusta siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkemmin säädetään.

Valtion tukemia asuntoja omistavat kunnat, kuntayhtymät ja muut julkisyhteisöt, ARAn yleishyödyllisiksi nimeämät asuntoyhteisöt ja niiden omistuksessa olevat tytäryhtiöt. On huomattava, että valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettävä yleishyödyllisyyden määritelmä on erilainen kuin verotuksessa käytössä oleva yleishyödyllisyyden käsite. Valtion tukea saavia yrityksiä ja muita yhteisöjä koskevista yleishyödyllisyysvaatimuksista on säädetty aravalain 15 a–d §:ssä ja korkotukilain 24–27 §:ssä. Kuntia ja muita julkisyhteisöjä koskevasta tuoton tuloutuksen rajoituksesta säädetään aravalain 15 e §:ssä ja korkotukilain 27 a §:ssä.

Valtion tukemiin asuntoihin liittyy sosiaalinen elementti, minkä vuoksi asuntojen käytölle ja luovutukselle on asetettu muista asunnoista poikkeavia rajoituksia. Nämä rajoitukset liittyvät muun muassa asunnoista perittävien vuokrien tai käyttövastikkeiden määräytymiseen, asukasvalintaan ja asunnoista käytävään kauppaan. Rajoitustenalaisissa arava- tai korkotukilainoitetuissa vuokra-asunnoissa vuokrat määritellään omakustannuseriaatteen mukaan. Se tarkoittaa, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot (aravarajoituslain 7 § ja korkotukilain 13 §). Omakustannusvuokran laskennan lähtöperusteena on ARAn hyväksymä rakennus- ja maapohjakustannuksista muodostuva hankintarvo. Valittaessa asukkaita arava- tai korkotukilainoitettuihin asuntoihin etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat (aravarajoituslain 4 b § ja korkotukilain 11 b §).

Korkotukilain mukaisissa korkotukilainoissa lainoitusosuus on pääsääntöisesti 90–95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Suurimmilla valtion tukemaa asuntokantaa omistavilla yhteisöillä on tämän vuoksi todella suuri vieraan pääoman osuus, ja siten myös suuri määrä vuotuisia korkokustannuksia. Koska vuokrat määräytyvät valtion tukemassa asuntokannassa omakustannuseriaatteen mukaisesti, esitysluonnoksessa ehdotettu korkovähennysoikeuden rajoitus nostaisi vuokria suurimmissa valtion tukemaa asuntokantaa omistavissa yhteisöissä. Valtion tukemat asunnot on tarkoitettu kaikkien pienituloisimmille, vähävaraisimmille ja suurimmassa asunnontarpeessa oleville kotitalouksille. Siten vuokrien nousulla olisi hyvin negatiivinen vaikutus valtion tukemalle asuntotuotannolle ja -kannalle ja koko tukijärjestelmän toiminnalle. Lisäksi asiassa on huomattava, että koska suurin osa valtion tukemissa asunnoista asuvista on hyvin pienituloisia ja vähävaraisia henkilöitä, vuokrien nousu nostaisi suoraan myös asumistuki- tai toimeentulotukimenoja. Jo nyt valtion maksamat vuotuiset asumistukimenot ovat noin kaksi miljardia euroa. Lisäksi osa Kelan maksamasta toimeentulotuesta, viime vuonna 303 miljoonaa euroa, käytetään asumismenojen kattamiseen eli lähinnä vuokriin. Esitysluonnoksessa ehdotettu muutos johtaisi oletettavasti näiden valtion tukimenojen kasvamiseen entistä suuremmiksi.

Näin ollen ympäristöministeriö ja ARA katsovat, että tasevapautussäännöksen säilyttäminen olisi usean suuren, valtion tukemaa asuntokantaa omistavan yhteisön kannalta ensiarvoisen tärkeää. Lisäksi esitysluonnoksessa ehdotetut euromääräiset rajat olisivat suurten, valtion tukemaa asuntokantaa omistavien yhteisöjen osalta liian matalat. Esimerkiksi Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiöllä on korkokuluja yli 30 miljoonaa euroa.

Ympäristöministeriö edellyttää, että lakiesityksen jatkovalmistelussa otetaan huomioon myös esityksen vaikutukset asumiseen ja valtion tukemaan asuntokantaan. Myös esitysluonnoksen vaikutusarvioinnit esityksen vaikutuksista kiinteistöalaaan kaipaavat tarkennusta. Ympäristöministeriö ja ARA antavat mielellään lisätietoja esityksen vaikutuksista ja muutostarpeista jatkovalmistelun tueksi.

Ylijohtaja



Helena Säteri

Hallitussihteeri



Ville Koponen

