

Valtiovarainministeriö
PL 28, 00023 Valtioneuvosto
valtiovarainministerio@vm.fi

-toimitetaan sähköpostitse-

Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta koskien korkojen vähennysrajoituksia

Lausunnon antajasta

TA-Yhtymä Oy toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoittaa pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Omistamme yli 15 000 asumisoikeus-, vuokra- ja osaomistusasuntoa. Kuulumme Suomen suurimpiin asuntorakennuttajiin ja vuosina 2018–2019 omistukseemme valmistuu yli 1 500 kohtuuhintaista vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. **TA-Yhtymä Oy:n tavoitteena on tarjota asukkailleen edullisia asumisratkaisuja. Esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on todennut tytäryhtiömme TA-Asumisoikeus Oy:n asuntojen olevan markkinoiden edullisempia¹.**

Lausunto Valtiovarainministeriö on 22.12.2017 antanut hallituksen esitysluonnoksen niin sanotun veronkiertodirektiivin implementoimiseksi. HE-luonnoksen mukaan ehdotetun sääntelyn tarkoituksena on ehkäistä verotuottojen kannalta merkityksellistä korvähennyksiin liittyvää aggressiivista verosuunnittelua.

Pidämme valitettavana, että HE-luonnoksessa ei ole lainkaan huomioitu valtion tuke-
man asuntotuotannon erityispiirteitä kuten sen toiminnan tarkoitusta. Valtion tuke-
man asuntotuotannon tarkoituksena ei ole tuottaa omistajilleen voittoa, vaan sen
tarkoituksena on tuottaa pieni- ja keskituloisille asuntoja kohtuullisin asumiskustan-
nuksin.

¹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Asuntomarkkinakatsaus 2/2017: TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeet ovat edullisimmat Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa, Tampereella ja Turussa. Sen käyttövastikkeet ovat pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 6-9 % (0,7-1,1 euroa neliöltä) ja Turussa noin 8-20 % (0,8-2,0 euroa neliöltä) edullisemmat kuin muilla valtakunnallisesti toimivilla asumisoikeusyhteisöillä.

Valtiolta saatavan tuen (täytetakaus ja korkotuki) vastapainoksi toimijat sitoutuvat erinäisiin toimintarajoituksiin, joista tarkasteltava olevan lakiluonnoksen kannalta keskeinen on tuoton tulouttamista koskeva rajoitus. Voimassa olevien säännösten² mukaan tuottoa on sallittua tulouttaa yhteisön omistajalle enintään neljä prosenttia omistajan yhteisöön sijoittamille omille varoille. Rajoitus koskee myös omistajan yhteisölle antaman lainan korkoa.

Koska valtion tukeman asuntotuotannon tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa ja voiton tulouttamista omistajalle on lailla rajoitettu, korkojen vähennysoikeuden rajoittaminen ei ole tarpeen verosuunnittelun ehkäisemiseksi valtion tukemassa asuntotuotannossa. Tämän vuoksi **valtion tukemaan asuntotuotantoon tulisi soveltaa kaikkia direktiivin sallimia huojennuksia ja siirtymäsäännöksiä.**

Direktiivi mahdollistaa siirtymäsäännöksen, jonka mukaan vähennyskelpoisuutta rajoittavaa uutta säännöstä ei tarvitse soveltaa niin sanottuihin nykyisiin lainoihin, joilla tarkoitetaan ennen 17.6.2016 otettuja lainoja. Poikkeusta ei kuitenkaan voida direktiivin mukaan soveltaa tällaisiin lainoihin, jos niiden ehtoja sittemmin muutetaan.

Siirtymäsäännöksen hyödyntäminen valtion tukemassa asuntotuotannossa on välttämätöntä, jotta vältytään merkittävilta korotuksilta valtion tukemien asuntojen asumiskustannuksissa heti 1.1.2019 lukien. Siirtymäsäännös on tarpeen myös valtion tukemien asuntojen uudistuotantomäärän säilyttämiseksi nykyisellä tasolla.

Siirtymäsäännöksessä jouduttaisiin määrittelemään, milloin laina katsotaan muutetuksi. Näkemyksemme mukaan rahalaitosten olemassa oleviin lainoihin tekemiä muutoksia ei tulisi katsoa lainan muuttamisiksi. Samoin olemassa olevien lainojen uudelleenjärjestelyjä ei tulisi katsoa lainan muuttamisiksi vaan tulkinta muutokselle tulisi suhteuttaa kohteen alkuperäiseen lainasummaan. Direktiivi mahdollistaa myös nykyisen tasevapautussäännöksen säilyttämisen. Näkemyksemme mukaan tasevapautussäännös tulisi ehdottomasti säilyttää ainakin valtion tukeman asuntotuotannon osalta. Lisäksi olisi perusteltua, että vähennyskelpoisen koron osuus nostettaisiin ehdotetusta 25 prosentista direktiivin sallimaan enimmäismäärään verovelvollisen niin sanotusta EBITDA-tuloksesta.

HE-luonnoksessa ei ole nyt arvioitu lainkaan, mitä vaikutuksia ehdotetuilla säännöksillä olisi valtion tukemaan asuntokantaan. Pidämme tätä hyvin valitettavana, ja ehdotamme, että lopulliseen hallituksen esitykseen sisällytetään perusteellinen vaikutusarviointi valtion tukemien asuntojen asumiskustannusten osalta. Lisäksi arvioinnissa on syytä huomioida, että korkojen vähennysoikeuden rajoittaminen voi vähentää investointeja valtion tukemiin asuntoihin.

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

Valtaosa valtion tukemista asunnoista on suurten kiinteistöosakeyhtiöiden suorassa omistuksessa, ja asuntojen rakentamista ja peruskorjaamista varten otetut arava- ja korkotukilainat ovat yhteisöjen taseissa velkana. Näin ollen nyt ehdotetut korkojen vähennysoikeuden rajoitukset tulisivat sovellettavaksi valtaosassa toimijoista.

Korkojen vähennysoikeuden rajoituksista johtuva verorasitus nostaisi valtion tukemien asuntojen asumiskustannuksia heti 1.1.2019 lukien. Kun korkotasot nousevat valitsevista ennätysalhaisista tasoista, tulevat valtion tukemien asuntojen asumiskustannukset nousemaan merkittävästi yhtäältä kasvavien korkomenojen ja toisaalta kasvavien korkomenojen seurauksena lisääntyneen verorasituksen johdosta.

Valtion tukemien asuntojen asumiskustannusten nousu johtaisi asumistukien kasvuun. **Asumistukimenojen kasvu asettaa jo nykyisillä korkotasolla vakavan haasteen pyrkimyksille tasapainottaa Suomen julkista taloutta.** Tämän vuoksi on tärkeää, että lopullisessa lakiluonnoksessa huomioidaan edellä todetut valtion tukeman asuntotuotannon erityispiirteet.

Arviomme mukaan **jokaista valtion takaamalla lainalla rakennettua tuhatta asuntoa kohti valtiolle palautuu veroina ja veronluonteisina maksuina lähes 80 miljoonaa euroa**³. Jos korkojen vähennysoikeuden rajoitukset vähentävät investointeja valtion tukemien asuntojen uudistuotantoon, voi korkorajoitusten verovaikutus olla valtion tukeman asuntotuotannon osalta jopa negatiivinen.

Esitämme, että asian jatkovalmistelussa huomioidaan valtion tukeman asuntotuotannon erityispiirteet soveltamalla kaikkia direktiivin sallimia huojennuksia ja siirtymäsäännöksiä. Lisäksi esitämme, että hallituksen esityksessä arvioidaan kattavasti korkojen vähennysrajoitusten vaikutukset valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Espoossa 23. helmikuuta 2018

TA-Yhtymä Oy



Panu Kärnä
toimitusjohtaja

³ Arviomme perustuu erikoistutkija Terttu Vainion VTT Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus -julkaisussa esittämään arvioon, jonka mukaan veronluonteisten erien osuus investoinneista on 40 %, ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen selvitykseen (Selvitys 2/2017) ARA-tuotannon vuoden 2016 keskimääräisestä hankintahinnasta.