

**Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana**

111/00.01.00/2017

KHALL 02.05.2017 § 104

Asian valmistelija: hallintojohtaja Juha Rinta-Jouppi

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kuntien ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä 1.1.2019 alkavan kolmen vuoden siirtymäkauden aikana, jolloin maakunta sitoutuu vuokraamaan kuntien olemassa olevat so- tekiinteistöt. Lausuntoaika on 4.4.–8.5.2017.

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaannaposta annetun lain 20 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

Valtuustojen säätämää menetelmää sisäisten vuokrien laskemiseksi käytetään niissä kunnissa, joissa menetelmä on käytössä. Jos mainitun kaltaista menetelmää ei ole käytettävissä, voidaan vuokran määrä laskea kiinteistöjen kunnossapitolaskelmien perusteella, joi- hin lisätään pääomavuokra. Laskentaperusteet kuvaillaan tarkem- min asetustekstissä.

Useimmissa kunnissa on olemassa menetelmä sisäisten vuokrien laskemiseksi, mutta laskentamenetelmät eivät välttämättä ole val- tuustojen tarkasti määrittelemiä. Siinä tapauksessa voidaan käyttää kuvailun mukaisia muun kaltaisia laskentaperusteita, jotta kunnille koituvat kustannukset tulevat katetuiksi.

Oheismateriaali: lausuntopyyntö, asetuseruonnos

Ehdotus

Kunnanhallituksella ei ole sinällään huomautettavaa asetuseruonnok- sen sisältöön, mutta kunnanhallitus korostaa Suomen Kuntaliiton lausunnon mukaisesti seuraavia seikkoja:

Asetuseruonnoksen mukaan kunta ja maakunta voivat sopia, että maakunnan ja kunnan välillä solmittavassa vuokrasopimuksessa noudatettaisiin valtioneuvoston asetuksen 3 §:ssä säädettäviä peri- aatteita, vaikka kunnalla olisi käytössä sisäisen vuokran järjestelmä. Kunnilla tulee olla mahdollisuus valita itsenäisesti asetuseruonnoksen 2 ja 3 §:n mukaisten vaihtoehtojen väliltä ja tämä mahdollisuus tulee yksiselitteisesti ilmaista asetuseruonnoksessa.

Asetuseruonnoksen perusteluista ei käy ilmi, miten pääomavuokran laskennan osana olevan maapohjan arvo määritellään. Maapohja tulisi määritellä käypään arvoon. Asetuseruonnoksessa tai sen perusteluissa tulisi määritellä, miten toimitilan käyttäjän tarvitsemat investoinneista

sekä ylläpidon ennakoimattomista tarpeista aiheutuvat kustannukset kohdennetaan siirtymäkauden vuokriin siten, että edellä mainitut kustannukset eivät jää kiinteistön omistajan riskiksi.

Asetusluonnoksessa ei ole huomioitu HE 15/2017 perusteella tapahtuvien muutosten arvonlisäveroseuraamuksia kunnille. Siltä osin, kun kuntien vuokraamat kiinteistöt tulevat valinnanvapauden piiriin tulevan toiminnan käyttöön, kiinteistöt vuokrataan arvonlisäverottomalle toimijalle. Tällöin vuokrausta ei voi toteuttaa arvonlisäverollisena eikä kunnalle muodostu vähennysoikeutta kiinteistöinvestointien tai ylläpitokulujen arvonlisäverokustannuksista. Nykyjärjestelmässä vastaavia kustannuksia ei synny arvonlisäverojärjestelmään sisältyvän kuntien palautusjärjestelmän johdosta eikä ne siksi myöskään sisälly kuntien sisäisiin vuokriin tai nykyisiin kiinteistöjen pääomakustannuksiin. Syntyvät arvonlisäverokustannukset on korvattava kunnille.

Ensisijaisesti syntyvät arvonlisäverokustannukset on huomioitava kiinteistöjen vuokrien tasoa määriteltäessä. Hallituksen esityksen 15/2017 mukaan kunnista maakuntiin vuokrattavien kiinteistöjen osalta kiinteistöinvestointeihin liittyy noin 100 miljoonaa euroa arvonlisäveroja, jotka kunnat ovat aiemmin saaneet palautuksina. Jos kiinteistö ei enää jatkossa ole vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa käytössä (valinnanvapauden piirissä oleva toiminta), niin kunnat joutuvat palauttamaan investointeihin liittyviä arvonlisäveroja valtiolle. Näissä tapauksissa myös kyseisiin kiinteistöihin liittyvien ylläpitokustannusten arvonlisäverojen vähennysoikeus poistuisi. Hallituksen esityksessä tämän arvioidaan tuovan kunnille noin 50 miljoonan euron vuotuiset lisäkustannukset. Kuntien kustannusten nousua vastaavasti valtion arvonlisäverotulot kasvavat. Kustannusten korvaaminen kunnille kiinteistöjen vuokrissa tai muulla tavoin, on valtiolle siten kustannusneutraali toimenpide.

Asetuksessa tuleekin todeta, että kiinteistön siirtyessä arvonlisäverotuksessa vähennysoikeudettomaan käyttöön, on vuokrantasoa tarkastettava ottaen huomioon vuokranantajalle muutoksesta aiheutuvat lisäkustannukset. Asetusluonnoksessa tulisi huomioida vuokrantarkistusten mahdollisuus siirtymäkaudella. Vuokrantarkistuksiin voi olla tarvetta esimerkiksi yhtiöittämisjärjestelyjen johdosta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti keskustelutta.

Lisätietoja päätöksestä antaa:  
hallintojohtaja Juha Rinta-Jouppi, p. 044 4355 500

Otteen oikeaksi todistaa

Nousiaisissa \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2017

---

Pöytäkirjanpitäjä