

Valtiovarainministeriö

valtiovarainministerio@vm.fi

Lausuntopyyntönnö 4.4.2017/VM/716/03.01.01/2017

## Lausunto luonnokseen valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

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

Siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisen lähtökohtana käytettäisiin ensisijaisesti kyseisessä kunnassa jo käytössä olevaa sisäisen vuokran järjestelmää. Asetuksella säädettäisiin, että kunnan käyttöön ottama sisäisen vuokran järjestelmä olisi käytössä kunnan ja maakunnan välisessä, siirtymäkaudesta koskevassa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on ollut kunnassa valtuuston päätöksellä käytössä ja sitä käytetään samoilla ehtoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Mikäli kunnalla ei olisi valtuuston hyväksymää sisäisen vuokran järjestelmää käytössä tai kunta ja maakunta muusta syystä niin sopisivat, maakunnan ja kunnan välillä solmittavassa vuokrasopimuksessa noudatettaisiin valtioneuvoston asetuksella säädettäviä periaatteita, jolloin siirtymäkauden vuokra koostuisi pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon, sekä maapohjan arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta.

### Kuntaliiton lausunto

Ehdotus asetusalunokseksi on pääosin kannatettava. Kuntaliitto kiinnittää kuitenkin huomiota seuraaviin täsmennystarpeisiin.

Asetusalunoksesta mukaan kunta ja maakunta voivat sopia, että maakunnan ja kunnan välillä solmittavassa vuokrasopimuksessa noudatettaisiin valtioneuvoston asetuksen 3 §:ssä säädettäviä periaatteita, vaikka kunnalla olisi käytössä sisäisen vuokran järjestelmä. *Kuntaliiton näkemyksen mukaan kunnilla tulee olla mahdollisuus valita itsenäisesti asetusalunoksesta 2 ja 3 §:n mukaisten vaihtoehtojen väliltä ja tämä mahdollisuus tulee yksiselitteisesti ilmaista asetuksessa.*

Asetusalunoksesta perusteluista ei käy ilmi, miten pääomavuokran laskennan osana olevan maapohjan arvo määritellään. Kuntaliiton mielestä maapohja tulisi määritellä käypään arvoon, esimerkiksi vyöhykkeittäin laskettavien hinnoin.

Asetusalunoksesta 3 §:n 3 momentin mukaan rakennukselle lasketaan enintään 80 prosentin kulumisen, mitä voidaan pitää liian suurena. Prosenttiosuus tulee määritellä siten, että se vastaa paremmin ikääntyneen rakennuksen todellista teknistä käyttökelvopuutta. Kuluvana osana voidaan pitää 70 prosenttia.



Asetusluonnoksen 3 §:n 4 momentin tarkoitettuja keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja arvioitaessa tulee riittävässä määrin huomioida tilojen käytön intensiteetti kustannusvaikutuksineen, esim. ympärivuorokautinen kiinteistönhuolto.

Asetuksessa 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.

SUOMEN KUNTALIITTO



Timo Reina  
varatoimitusjohtaja



Jussi Niemi  
tilapäalvelupäällikkö