

**Valtiovarainministeriölle****ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI YHTEISÖJEN TULOLÄHDEJAON POISTAMISESTA****VIITE: VALTIOVARAINMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 22.3.2018 Dnro VM017:00/2018**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhteisöjen tulolähdejaon poistamisesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

**Lausunnonantajasta**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratoyhteisöjen johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäseninä on kunnallisia vuokratoyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä ja omakustannusperiaatteella toimivia vuokratoyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 34 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 181 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja yli 300 000 ihmiselle. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAN jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2018 yhteensä noin 4 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2018 aikana yli 3 400 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2018 ovat yli 1,04 miljardia euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAN jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen.

**Yleistä**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry toteaa, että yhteisöjen tulolähdejaon poistamista koskeva hallituksen esitysluonnos on ongelmallinen useimpien yleishyödyllisten vuokratoyhteisöjen kannalta. Nämä yhteisöt toimivat niin sanotulla omakustannusperiaatteella eikä niiden tavoitteena ole tehdä voittoa eikä jakaa osinkoja omistajilleen. Erityisesti kuntien omistamille vuokratoyhteisöille tulolähdejaon poistaminen tuottaa ongelmia.



Yhteisöt ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä yleishyödyllisiä yhteisöjä. Kuntien vuokraloyhtiöt katsotaan automaattisesti yleishyödyllisiksi toimijoiksi niiden omistajien aseman vuoksi. Yleishyödyllisyysstatus on elinehto sille, että vuokraloyhteisö voi saada valtion täytetäkaamia korkotukilainoja ja lainoihin liittyviä avustuksia. Nämä yhteisöt eivät kuitenkaan ole verotuksellisesti yleishyödyllisiä.

### **Kiinteistöliiketoiminta ja vaikutukset vuokraloyhteisöihin**

KOVAn jäsenyhteisöistä pääosa vuokraloyhteisöistä kuuluu nykyisellään tuloverolain (TVL) soveltamisen piiriin.

*Hallituksen esitysluonnos tulolähdejaon poistamiseksi tuottaa ongelmia kuntien vuokraloyhteisöille nimenomaisesti niiden lainojen osalta, jotka vuokraloyhteisö on ottanut omistajaltaan, eli kunnalta.*

Suurin osa kuntien omille vuokraloyhtiöilleen lainaamista varoista on omapääomaehtoisia tertiäärilainoja (niin sanottuna etuyhteydessä olevalta osapuolelta otettuja lainoja). Eli, kunta on antanut kuntakonserniin kuuluvalla vuokraloyhteisölle lainaa, jota yhteisö on käyttänyt esimerkiksi valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa uudistuotanto- tai perusparannushankkeiden omarahoitusosuuksiin. Näitä konsernilainoja vuokraloyhteisöllä voi olla jopa satojen miljoonien eurojen arvosta. Näiden lainojen laina-aika on noin 40 vuotta ja niissä korkotaso on selvästi korkeampi kuin lyhytaikaisemmissa markkinaehtoisissa lainoissa, yleensä neljä (4) prosenttia.

Vuokraloyhtiöiden siirtyminen TVL:n piiristä elinkeinoverolain (EVL) piiriin vaikuttaisi käytännössä kaikkiin kuntien vuokraloyhtiöihin negatiivisesti, koska niillä on ARA-järjestelmän rakenteesta johtuen tyypillisesti näitä omistajan antamia omarahoitusosuuksilainoja, ja yhtiöt ovat järjestelmästä johtuen lähtökohtaisesti pienellä omavaraisuusasteella toimivia. Pääomarakenteen osalta vuokraloyhteisöt ovat ns. Mankaloyhtiöiden kaltaisia.

ARA:n määrittelemät yleishyödylliset vuokraloyhtiöt on tähän mennessä vapautettu tuloverosta Asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain mukaisesti. Sen perusteella nämä vuokraloyhtiöt voivat tällä hetkellä lain mukaisesti käytännössä järjestellä verotettavan tuloksensa nollaan.

*Yleishyödyllisten vuokraloyhtiöiden siirto kategorisesti EVL:n piiriin tarkoittaisi, että nyt nämä verotuksessa vähennyskelpoiset, etuyhteydessä olevalta osapuolelta otettujen lainojen korkokulut muuttuisivat vähennyskelvottomiksi. Näitä konsernilainoja vuokraloyhteisöllä voi olla jopa satojen miljoonien eurojen arvosta.*

Tämä aiheuttaisi vuokraloyhtiöille merkittäviä määriä verotettavaa tuloa, mikä puolestaan nostaisi yhtiöiden asukkailta perimää omakustannusvuokraa. Tilanne johtaisi käytännön ristiriitaan, jossa yhtiön kirjanpidollinen tulos näyttäisi nollaa, mutta verotuksellinen tulos olisi ylijäämäinen.

Toinen, edelliselle seuraukselle vaihtoehtoinen seuraus yhtiöiden siirtämisestä EVL:n piiriin olisi se, että yhtiöt joutuisivat tekemään vuosittaisia suuria kirjanpidollisia tappioita, mikä käytännössä veisi yhtiöt nopeasti tilanteeseen, joissa niiden omat pääomat on menetetty.

*Kumpikin edellä kuvatuista vaihtoehdoista on kestävämmän voittoa tavoittelemattomien ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokraloyhteisöjen kannalta. Molemmat vaihtoehdot tarkoittavat vuokrien korotuksia sen vuoksi, että yhteisöjen toiminta määritellään elinkeinotoiminnaksi. Tämä lisäksi välillisesti myös valtion maksamia asumistukimenoja.*



3.5.2018

KOVA huomauttaa, että vuosina 1993-2004 valtion myöntämiä aravalainoja on välitetty kuntien kautta niiden omistamille vuokrataloyhtiöille, jolloin nämäkin lainat muuttuisivat vähennyskeltottomiksi, vaikka ne käytännössä ovat Valtiokonttorin lainoja. Näitä lainoja vuokrataloyhtiöillä voi olla edelleen satojen miljoonien eurojen arvosta.

*Elinkeinoverolaki soveltuu edellä kuvatuista syistä erittäin huonosti etenkin kuntien omistamille vuokrataloyhteisöille, sillä elinkeinoverotuksessa konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät korot eivät ole vuokrataloyhteisöille verotuksessa vähennyskelpoisia. Konsernilainoihin liittyvien, yhteisön maksamien korkojen määrä voi olla vuodessa jopa kymmeniä miljoonia euroja yhtiötä kohden.*

KOVA vastustaa ehdottomasti sitä, että konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät korot eivät olisi jatkossa vuokrataloyhteisöille verotuksessa vähennyskelpoisia.

*Edellä olevan perusteella KOVA esittää, että EVL 1 § 1 momentissa ns. ARA:n yleishyödylliseksi nimeämät vuokrataloyhteisöt ja kuntien omistamat vuokrataloyhteisöt jätettäisiin lain soveltamisen ulkopuolelle. Tämä voitaisiin toteuttaa niin, että EVL 1 § 1 momenttia muutettaisiin seuraavasti:*

*”Tuloverolain (1535/1992) 3 §:ssä tarkoitetun yhteisön sekä 4 § 1 momentissa tarkoitetun elinkeinoyhtymän verotuksessa elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan myös kiinteistöliiketoimintaa paitsi silloin, kun kyseessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö tai kunnan omistama vuokrataloyhteisö.”*

*Mikäli tämä ei ole mahdollista, toisena vaihtoehtona KOVA esittää, että tulolähdejaon muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä ja myöhemmin vuonna 2018 annettavassa hallituksen esityksessä, jolla toimeenpannaan veron kiertämisen estämistä koskeva EU-direktiivi, huolehdittaisiin siitä, että ns. etuyhteydessä olevalta taholta otetut lainojen korkojen verovähennysoikeus säilytettäisiin nykyisellään. Lisäksi olisi huolehdittava siitä, että tulevassa veron kiertämisen estämistä koskevan EU-direktiivin kansallisessa toimeenpanossa hyödynnetään maksimaalisesti EU-direktiivin mahdollistamat verovähennyksien maksimirajat, eikä kansallisesti säädettäisi sitä tiukempia rajoja.*

*KOVA pitää täysin välttämättömänä, että voittoa tavoittelemattomien ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen kannalta tulolähdejaon muuttamisessa löydetään ratkaisu, joka niiden toiminnan ja yhteiskuntapolitiikan kannalta kestävä. KOVA osallistuu mielellään tämän asian pohdintaan ja valmisteluun yhdessä valtiovarainministeriön kanssa.*

Helsingissä 3.5.2018,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen  
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, [jouni.parkkonen@kovary.fi](mailto:jouni.parkkonen@kovary.fi)