

3.5.2018

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

HE-luonnos VM017:00/2018 (22.3.2018)

## **Aalto-yliopiston lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamiseksi**

Kiitämme mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriölle otsikon esityksestä ja esitämme lausuntonamme seuraavaa:

Ehdotamme, että **yliopistot jätetään verotusuudistuksen ulkopuolelle**, koska yliopiston omistamien kampus-kiinteistöjen vuokraus eri yhteistyökumppaneille ja kampuksen kehittäminen kokonaisuutena tukee suoraan yliopiston perustehtävää ja strategiaa ja on siten osa yliopiston yleishyödyllistä toimintaa. Aalto-yliopiston osalta esitämme perusteluina erityisesti:

- Yliopistouudistuksen myötä Aalto-yliopiston omistukseen siirretyt kiinteistöt sijaitsevat sen ydinkampuksella Otaniemessä ja suurin osa kiinteistöistä on Aalto-yliopiston omassa käytössä. Valtionrahoituksen merkittävien leikkausten myötä yliopisto on kuitenkin joutunut voimakkaasti vähentämään tilankäyttöään, minkä johdosta yliopiston käytöstä vapautuneita tiloja on lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä vuokrattu ulkopuolisille toimijoille. Pitkällä aikavälillä kiinteistöt on kuitenkin tarkoitus kohdentaa takaisin yliopiston omaan käyttöön.
- Ulkopuolisille toimijoille väliaikaisesti vuokrattujen tilojen ja /tai kiinteistöjen vuokratuottojen verotuksen tulisi olla tasavertaista yliopiston muun sijoitustoiminnan kanssa, joka on verovapaata. Mikäli osaa kiinteistötoiminnan tuotoista verotettaisiin jatkossa elinkeinotoimintana, kiinteistöomistukset joutuisivat epäsuotuisaan asemaan verrattuna esimerkiksi osakerahastosijoituksiin, joiden tuotoilla vastaavasti tuetaan yliopiston yleishyödyllistä perustoimintaa.
- Aalto-yliopiston ja OKM:n yhteisenä, tulossopimuksessa määriteltynä strategisena tavoitteena on luoda Otaniemen kampuksesta vetovoimainen innovaatioekosysteemi, ja verouudistuksen ulottaminen yliopiston kiinteistötoimintaan loisi päinvastaisen incentiivin.

Mikäli hallituksen esitys etenee nykyisen muotoisena, toivomme, että lopullisessa esityksessä ja sen perusteluissa otetaan huomioon seuraavia näkökulmia tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi:

3.5.2018

- Aalto-yliopiston kampuksella Otaniemessä on tavallista, että samassa rakennuksessa on yliopiston omia tiloja ja yhteistyökumppanien käytössä olevia tiloja. Tilanteet lisäksi muuttuvat vuosittain. Kiinteistöjen vuokrauksen luonnetta tulisi hallituksen esityksen mukaan arvioida pitkällä aikavälillä, mutta esityksestä ei tällä hetkellä käy ilmi, kuinka aikaväliä tulisi tulkita ja milloin vuoroin omassa ja vuokrauskäytössä tai osittain omassa käytössä oleva kiinteistö luokitellaan EVL-kiinteistöksi ja milloin TVL-kiinteistöksi. Nykyisessä muodossaan hallituksen esitys heikentää verotuksen ennustettavuutta merkittävästi ennen kuin oikeuskäytäntö vuosien kuluessa vakiintuu.
- Nykyisessä muodossaan hallituksen esityksestä ei selkeästi käy ilmi, mikä ratkaisee kiinteistötoiminnan laajuuden: miten esimerkiksi vaikuttaa vuokratuottoja tuottavien tilojen osuus koko kiinteistökannasta? Kuten edellä on todettu, pääosa Aalto-yliopiston omistamista kiinteistöistä on yliopiston omassa käytössä. Lisäksi vuokratuista tiloista osa on vuokrattu muuhun yleiseen tai yleishyödylliseen toimintaan, kuten koulu-käyttöön. Näkemyksemme mukaan pelkkä vuokrattujen tilojen tasearvo ei anna oikeaa kuvaa toiminnan laajuudesta.
- Jo kiinteistöjen siirtyessä Aalto-yliopistolle 2010 oli tiedossa, että kiinteistöissä on merkittävä korjausvelka. Yliopisto on viime vuosina toteuttanut peruskorjauksia kiinteistöissään sekä rakennuttanut kampukselle uusia tiloja keskittäessään toimintojaan Otaniemeen. Korjaustyöt kohdistuvat sekä omassa käytössä oleviin että tällä hetkellä vuokrattuihin tiloihin. Esityksessä todetaan, että aktiivisuus perusparrus- ja muutostöissä on yksi tunnusmerkki kiinteistöliiketoiminnalle. Aalto-yliopiston näkökulmasta tulkinta ei tähtäkään osin ole yksiselitteinen.
- Haluamme lisäksi nostaa esiin sosiaalisen asuntotuotannon ja erityisesti opiskelija-asumisen verokohtelun. Hallituksen esityksen perusteella tällaisen asunnonvuokrauksen verotus tuloverolain mukaan tai elinkeinotoimintana jää riippumaan yksinomaan oikeuskäytännöstä. Opiskelija-asuntovuokrauksen mahdollinen verottaminen elinkeinotoimintana johtaisi korkeampiin vuokriin etenkin yhdessä valmisteilla olevan korkojen verovähennysoikeuden rajauksen kanssa. Siksi esitämme, että laissa tai sen perusteluissa otetaan yksiselitteinen kanta yleishyödyllisen asunnonvuokrauksen verokohteluun ja että mahdollinen tulolähdejaon poisto toteutetaan tavalla, josta ei seuraa vuokrankorotuksia pienituloisille opiskelijoille.



Marianna Bom  
Talousjohtaja  
Aalto-yliopisto