



Valtiovarainministeriö

[valtiovarainministerio@vm.fi](mailto:valtiovarainministerio@vm.fi)

Viite: Yhteisöjen tulolähdejaon poistamista koskeva HE-luonnos  
VM017:00/2018

### **Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta**

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua muutetusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Yhteensä asunnoissa asuu noin 75 000 opiskelijaa. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, yhdistyksiä tai ylioppilaskuntia. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

#### **Yleistä**

SOA lausui lakiluonnoksesta sen ensimmäisellä kierroksella ja korosti lakihankkeen vaikutuksia sosiaalisen asuntotuotannon edellytyksiin sekä niiden pienituloisille asukkaille. SOA:n näkemyksen mukaan mahdollinen tulolähdejaon poistaminen on toteutettava tavalla, joka ei aiheuta kohtuutonta tilannetta yleishyödyllisille vuokranantajille tai johda vuokralaisten omakustannusvuokrien korotuksiin. SOA haluaakin viitata edelliseen lausuntoonsa, jossa on avattu opiskelija-



asuntoyhteisöjen verotuksen nykytilannetta sekä tulolähdejaon poistamiseen liittyviä haasteista.

Lakiluonnoksen edellinen versio jätti tulkinnanvaraiseksi, milloin sosiaalinen asuntotuotanto katsotaan yleishyödylliseksi toiminnaksi verotuksessa. Tämä olisi ollut ratkaistavissa selkeyttämällä rajanvetoa lain perusteluissa.

Muutettu lakiesitys vaikuttaa säilyttävän vuokraustoiminnan verotuksen nykyisen kaltaisena: yleishyödyllinen toiminta verotetaan jatkossakin tuloverolain perusteella ja asuintalovarausta on mahdollista käyttää. Lakiesityksen monimutkaisuus ja osaan perusteluista liittyvä monitulkintaisuus yhdistettynä vuokraustoiminnan ja yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksen oikeuskäytäntövetoisuuteen tekevät kuitenkin lakiluonnoksen vaikutusten arvioinnista hankalaa. SOA esittääkin, että lakiluonnoksen jatkovalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota sen yksiselitteisyyteen ja yksinkertaisuuteen sekä pyritään helpottamaan lakiesityksen ymmärtämistä käytännön esimerkeillä.

Lakiesityksen laatimiseen liittyvää yleistä tahtotilaa voisi myöskin avata enemmän, jotta sen myötä pykäläkohtaisten esitysten tulkinta helpottuisi. Esimerkiksi olisi perusteltua kirjata lakiesitykseen suoraan, ettei tavoitteena ole muuttaa asunnonvuokraukseen liittyvä verotuskäytäntöä nykyisestä.

### **SOA:n arvio lakiluonnoksen vaikutuksista opiskelija-asuntotoimijoihin**

SOAn tulkinnan mukaan lakiluonnoksen seurauksena tuloverolain 22 §:n mukaan yleishyödyllisten vuokranantajien vuokratulot verotettaisiin jatkossakin tuloverolain mukaan, jolloin veroprosenttina olisi 6,27% niiden tilojen osalta, jotka eivät ole yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Mikäli yhteisö ei hakeutuisi TVL 22 §:n mukaiseksi yleishyödylliseksi yhteisöksi tai ei täyttäisi yleishyödyllisyyden ehtoja, verotus suoritettaisiin elinkeinotulon verotuksesta annetun lain mukaisesti. Tämä ei kuitenkaan tarkoittaisi, että vuokraustoimintaa katsottaisiin elinkeinoverolain 1. pykälän 1. momentin mukaiseksi elinkeinotoiminnaksi, eli liike- tai ammattitoiminnaksi. Vuokraustoiminta siis katsottaisiin nykyisen tulkintakäytännön mukaisesti muuksi kuin elinkeinotoiminnaksi, mutta verotettaisiin tästä huolimatta elinkeinoverolain mukaan. Näinollen tällaiset yhteisöt voisivat tehdä asuintalovarauksen. SOA tulkitsee, että lakiluonnoksen mukaan jatkossakin myös TVL:n mukaan verotettavat yhteisöt voisivat tehdä asuintalovarauksen.

Mikäli SOAn edellä tekemä tulkinta lainsäädännön sisällöstä pitää paikkaansa, opiskelija-asuntoyhteisöjen verotus säilyisi pitkälti entisellään. Yhteisöt, jotka täyttävät tuloverolain 22 §:n asettamat yleishyödyllisyyden ehdot voisivat jatkossakin hakea niin sanottua superyleishyödyllisyyttä lain eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksista nojalla tai vaihtoehtoisesti olisivat verovelvollisia kunnalle kiinteistöistä saaduista tuloista 6,27 veroprosentin mukaisesti. Nämä yhteisöt voisivat soveltaa verotuksessaan asuintalovarausta, mikäli ovat verovelvollisia.



Yhteisöt, joita ei katsota TVL 22 §:n mukaisesti yleishyödyllisiksi, verotettaisiin elinkeinoverolain mukaisesti, mutta vuokrausta ei katsottaisi elinkeinoverolain 1. pykälän 1. momentin mukaiseksi elinkeinotoiminnaksi. Näinollen nämä yhteisöt voisivat soveltaa asuintalovarausta riippumatta lainakannasta.

### **Oikeuskäytäntövetoisuus vaikeuttaa vaikutusten arviointia**

Kiinteistöjen ja huoneistojen vuokraukseen liittyvä verotuskäytäntö nojaa vahvasti oikeuskäytäntöön. Siksi lainsäädännön vaikutusten arvioinnissa on keskeistä myös huomioida, miten lakimuutokset vaikuttavat oikeuskäytäntöön, vai onko nimenomaisesti tarkoitus, ettei oikeuskäytäntöä pyritä joltain osin muuttamaan.

Lakiluonnoksen perusteluissa arvioidaan kiinteistöjen vuokrauksen muuttuneen aktiivisemmaksi ja että se sisältää liiketoiminnalle ominaisia piirteitä. Vallitseva ja vakiintunut oikeuskäytäntö on ohjannut vuokraustoiminnan verokohtelua niin, että sen verotuksessa sovelletaan tuloverolakia. Se, tulkitaanko laajamittainen vuokraustoiminta jatkossa liiketoiminnaksi vastoin vallitsevaa oikeuskäytäntöä vaiko ei, vaikuttaa keskeisesti siihen, miten tulolähdejaon poistaminen vaikuttaisi yhteisöjen verotukselliseen asemaan. Esimerkiksi joissain tapauksissa mahdollisuus käyttää asuintalovarausta voi riippua siitä, katsotaanko vuokraustoiminta elinkeinoverolain 1 §:n 1. momentin mukaisesti liike- tai ammattitoiminnaksi.

SOA tulkitsee lakiluonnosta niin, että siinä on nimenomaisesti päätetty olla muuttamatta nykyistä kiinteistöjen vuokrausta käsittelevää oikeuskäytäntöä. SOA esittää, että tämä kirjataan yksiselitteisesti lain perusteluihin.

### **Suhde muihin lakeihin**

Tulolähdejaon poistamiseen tähdänneen lainvalmistelun yhteydessä on todettu, ettei esityksellä ole tarkoitus muuttaa yleishyödyllisten yhteisöjen verotusta. Tuloverolain yleishyödyllisyysäädösten ohella tähän vaikuttaa laki eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksista. SOA esittää, että jatkovalmistelussa tulisi selvittää myöskin muutosten suhde lakiin eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksista sekä tehdä tarvittavat korjaukset, jotta yleishyödyllisten nykyinen verotuskäytäntö ei muutu.

Lisäksi SOA esittää, että lain perusteluissa ilmaistaan selkeästi tahtotila, että yleishyödyllisten yhteisöjen verotusta ei ole tarkoitus muuttaa esityksellä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu  
Asiamies