



Valtiovarainministeriö

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 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 jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman yli 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja

Yleistä

Esitetyn lainsäädännön taustalla on pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman kirjaus, jonka mukaan ”muutetaan tappioiden vähentämisoikeutta siten, että tulolähteen tappiot voi osakeyhtiössä vähentää muiden tulolähteiden tulosta.” Tätä on päätetty toteuttaa poistamalla tulolähdejako yhteisöjen verotuksesta. Esitetty toteutustapa johtaa moneen vaikeasti ennustettavaan kerrannaisvaikutukseen, jotka tulevat kohdistumaan ennen kaikkea kiinteistöliiketoimintaan sekä yleishyödyllisiin toimijoihin. Suomen opiskelija-asunnot SOA näkee, että pääministeri Sipilän hallitusohjelmaan kirjattu toimenpide voi sinällään olla tarpeellinen ja perusteltu, mutta se tulisi toteuttaa tavalla, joka ei synnytä negatiivisia ja arvaamattomia



vaikutuksia yleishyödyllisille toimijoille, eikä kohdistu erityisesti kiinteistöliiketoimintaan.

Lakimuutoksella pyritään yksinkertaistamaan yhteisöjen verotusta ja tekemään siitä ennustettavampaa. Esitetyssä muodossa tämä ei kuitenkaan toteudu. Yleishyödyllisten vuokranantajien verokohteluun vaikuttaa tulolähdejaon poiston ohella valtiovarainministeriössä valmisteilla oleva korkojen verovähennysoikeuden rajaus, minkä lisäksi eduskunnan parhaillaan käsittelemät pitkän korkotukilainamallin uudistukset vaikuttava ARA-asuntoja vuokraavien ja rakennuttavien yhteisöjen tulojen ja kustannusten jaksotukseen. Verovelvollisten on mahdotonta arvioida näiden ristivaikutusta omaan toimintaan, jos nämä eivät käy lakiesityksistä ilmi tai jos verokohtelun kannalta keskeiset kysymykset perustuvat lainsäädännön sijaan yksinomaan oikeuskäytäntöön. Usean yhtäaikaisen ja ristikkäisen lainsäädäntöprosessin vuoksi valmistelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota oikeusvarmuuteen ja selkeyteen, ja lainvalmistelussa tulisi tarkentaa käsiteltävään nykyisin sisältyviä epäselvyyksiä.

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmassa tappioiden vähentämisoikeuden muutoksen lasketaan vähentävän valtion verotuloja kymmenellä miljoonalla eurolla vuodessa. Tulolähdejaon poiston lakiluonnoksessa vaikutusten arvioidaan vähentävän verotuloja 7 – 15 miljoonaa euroa vuodessa laskutavasta riippuen. Kokonaisuutos ei ole valtioalouden mittakaavassa tai yritystoiminnalle kokonaisuudessaan merkittävä, mutta vaikutukset kohdistuvat epätasaisesti ja korostuva yleishyödyllisillä toimijoilla ja kiinteistöjen vuokrausta harjoittavilla yhteisöillä. Tämä asettaa erityisen haastavaan asemaan ne, joiden toiminnassa nämä yhdistyvät, eli esimerkiksi opiskelija-asuntoyhteisöt.

Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen toiminnasta

Kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen tarjonnalla toteutetaan selkeitä yhteiskuntapoliittisia tavoitteita: tuetaan perustuslakiin kirjattua oikeutta opiskella varattomuuden sitä estämättä sekä edistetään jokaisen oikeutta asuntoon. Lisäksi kohtuuhintaiset opiskelija-asunnot tukevat valtiontaloutta pienentämällä pienituloisten asukkaidensa asumistukimenoja. Kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen pienituloisille on EU:n valtiontukisääntelyn näkökulmasta julkiseen palveluveloitteeseen liittyvää toimintaa (SGEI), mille on myös komission hyväksyntä.

Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen toiminta on pitkäjänteistä ja ammattimaista. Yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt eivät tavoittele toiminnallaan voittoa, vaan niiden tehtävänä on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaa. Nämä eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta omistajilleen tai taustayhteisöilleen. Monella paikkakunnalla toimintaa on laajennettu ja pyritään laajentamaan perustuen valtion säännöllisesti laatimiin opiskelija-asuntojen tuotantotarvearviointeihin sekä kuntien paikallisiin asunto-ohjelmiin. Opiskelija-asuntoyhteisöt siis harjoittavat asuntokantansa kehittämistä, mihin myös julkinen sektori kannustaa.

Vaikka yhteisöt eivät tavoittele toiminnallaan voittoa, niille voi syntyä laskennallista tulosta muun muassa johtuen tulojen ja menojen eriaikaisuudesta. Merkittävä osa



kiinteistökannasta on rahoitettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainoilla sekä erityisryhmien investointiavustuksella. Korkotukilainojen lyhennysohjelmasta säädetään valtioneuvoston asetuksella ja ohjelma on huomattavan takapainotteinen. ARA-rahoitetuissa kohteissa noudatetaan omakustannusperiaatetta, joten lyhennysohjelma vaikuttaa suoraan vuokranmääritykseen ja siten yhteisön tuloihin. Tästä johtuen lainan lyhennykset ja kirjanpidolliset poistot eivät vastaa toisiaan, sillä pääsäännön mukaan kohteiden hankinta-arvo poistetaan esimerkiksi tasapoistoina. Kirjanpitolautakunta suhtautuu lausunnossaan varauksellisesti takapainotteisiin poistoihin¹. Kun poistot ja lyhennykset eivät vastaa toisiaan, omakustannusperiaatteesta huolimatta kohteen alkuvuosina syntyy laskennallista tappiota ja loppuvaiheilla voittoa. Näitä voidaan tasata kymmenvuotisjaksoina asuintalovaruksen kautta, mutta jos laskennallinen tappio jää ajallisesti liian kauas tuloksesta, tulos jää verotettavaksi. Lisähaasteensa tuo, että asetuksella säädetyn lyhennysohjelman vuoksi yleishyödylliset vuokranantajat eivät voi ketterästi sopeuttaa lainakantansa muutoksiin esimerkiksi muuttamalla takaisinmaksun vastaamaan poisto-ohjelmia.

Vuokra-asuntojen tarjoaminen on pääomaintensiivistä toimintaa, ja yleishyödyllisillä vuokra-asuntoyhteisöillä on tyypillisesti runsaasti vierasta pääomaa. Esimerkiksi monella SOA:n jäsenyhteisöllä velan määrä ylittää 100 miljoonaa euroa ja suurimmilla yhteisöillä velkaa on jopa 250-300 miljoonaa euroa. Siksi korkomenot muodostavat merkittävän osan toiminnan kuluista ja niiden vähennyskelpoisuus vaikuttaa keskeisesti yhteisöjen verotukseen.

Yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt noudattavat vuokranmäärityksessä omakustannusperiaatetta, eli vuokra määräytyy markkinahinnan sijaan todellisten kustannusten perusteella. Omakustannusperiaate on ARA-rahoituksen ehto. Tämä johtaa toisaalta selkeästi markkinavuokraa alempaan hintatasoon pienituloisille asukkailla, mutta toisaalta siihen, että kaikki kustannusten nousu heijastuu suoraan näiden pienituloisten asukkaiden vuokriin. Opiskelija-asuntoyhteisöjen tuloista valtaosa tulee asukkaiden maksamista vuokrista, eikä muita merkittäviä tulonlähteitä pääsääntöisesti ole. Siksi mahdollinen verorasitteen kasvu heijastuisi suoraan asukkaiden vuokriin.

Opiskelija-asuntoyhteisöjen verotuksen nykytilanne

Opiskelija-asuntoyhteisöistä pääosa on tarkoitusta varten perustettuja säätiöitä tai kuntien omistamia yhtiöitä. Näiden lisäksi merkittäviä määriä opiskelija-asuntoja omistavat ylioppilaskunnat ja osakunnat, joista kummatkin luetaan julkisyhteisöiksi.

Opiskelija-asuntoyhteisöt luetaan pääsääntöisesti verotuksessa yleishyödyllisiksi yhteisöiksi tuloverolain 22 § mukaan ja lisäksi useimmat säätiöt ovat hakeneet ja saaneet verohuojennuksen lain eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksesta perusteella (niin sanottu superyleishyödyllisyys). Tämä on voinut koskea sekä TVL- että EVL-tuloa.

¹ KILA 1830/9.12.2008: Lausunnon mukaan poistojen tulee perustua hyödykkeen kulumiseen ja vastaisiin tulonodotuksiin ja ”takapainoisten poistojen tekeminen edellyttää, että pysyvien vastaavien ennakoitu tuotto tai käyttö jää niiden pitoajan alkuvuosina myöhempää vähäisemmäksi.”



Kiinteistöverolain 13 a § mukaan kunta voi asettaa TVL 22 § mukaisille yleishyödyllisille yhteisöille alemman kiinteistöveroprosentin, jota sovelletaan maapohjan ja rakennuksen kiinteistöverotuksessa, mikäli kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiassa yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Opiskelija-asuntokohteisiin on sovellettu näitä alennettuja kiinteistöveroprosentteja kunnissa, missä tällainen alennettu verotus on käytössä.

Korkein hallinto-oikeus on katsonut (KHO:1983-B-II-509), että opiskelija-asuntojen vuokraaminen on yleishyödyllisen yhteisön tarkoituksen mukaista toimintaa ja siten vapautettu silloisen tulo- ja varallisuusverolain 13 § perusteella kunnallisverotuksesta. Nykyisen tuloverolain yleishyödyllisyyttä käsittelevä 22 § vastaa sisällöltään pitkälti kyseistä aiempaa pykälää. Sen sijaan verottajan Verotusohje yleishyödyllisille yhteisöille toteaa vastoin opiskelija-asunnoista annettua KHO:n päätöstä, että asuminen ei ole yleishyödyllistä toimintaa². Näiltä osin opiskelija-asuntoyhteisöjen verotus on ristiriitaista ja perustuu lainsäätäjän ohjauksen sijaan oikeuskäytäntöön.

Tuloverolain 20 § mukaan kunnan alueellaan tapahtuvaa asuntojen hankintaa, omistamista ja vuokralle antamista varten perustama osakeyhtiö on vapautettu tuloverosta. Vaikka kuntaomisteisten opiskelija-asuntoyhteisöjen toiminta pitkälti vastaakin tässä pykälässä lueteltuja ehtoja, pykälän tiukkojen kriteerien vuoksi niitä ei täyty yksikään opiskelija-asuntoyhteisö. Yhtiön osakkeiden on pitänyt olla perustamisesta saakka yksinomaan kunnan omistuksessa. Tämä on mahdotonta vanhoille osakeyhtiöille, sillä aiemmin osakeyhtiölaki edellytti enemmän kuin yhden osakkaan. Lisäksi verovapauden edellytyksenä on, että yhtiö ei omista muita kuin asuntoja, niihin liittyviä tiloja ja oman toimintansa kannalta välttämätöntä omaisuutta. Tämäkin kriteeri sulkee monia toimijoita verovapauden ulkopuolelle, sillä kunnat ovat usein kaavoituspäätöksillä velvoittaneet rakennuttamaan asuntokohteiden yhteyteen muun muassa päiväkoteja tai pieniä liiketiloja.

Asuintalovaraus on välttämätön osa kiinteistötulosta verovelvollisten opiskelija-asuntoyhteisöjen toimintaa. Koska pitkäjänteisessä kiinteistötoiminnassa tulot ja menot voivat jaksottua eri vuosille, asuintalovaraus mahdollistaa näiden tasaamisen vastaamaan todellista tilannetta.

Vaikutukset yleishyödyllisiin vuokra-asuntoyhteisöihin

Lakiesitys jättää opiskelija-asuntoyhteisöjen tulevan verokohtelun jossain määrin avoimeksi. Lakiluonnoksen mukaan laajamittainen vuokraustoiminta katsotaan pääsääntöisesti elinkeinotoiminnaksi. Elinkeinotoiminnan kriteereinä pidetään lakiluonnoksen mukaan muun muassa voiton tavoittelua, toiminnan aktiivisuutta ja suunnitelmallisuutta sekä laajuutta ja jatkuvuutta. Opiskelija-asumisella ei tavoitella voittoa, mutta toiminta täyttää elinkeinotoiminnan kriteerit aktiivisuuden, suunnitelmallisuuden, laajuuden ja jatkuvuuden osalta.

Toisaalta lakiluonnoksessa todetaan: ”*Laajan kiinteistövuokrauksen käsitteleminen elinkeinotoimintana merkitsisi kuitenkin sitä, että yleishyödyllisen yhteisön harjoittamaan*

² Verohallinto (2016) Verotusohje yleishyödyllisille yhteisöille. A206/200/2016. Saatavilla: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47999/verotusohje_yleishyodyllisille_yhteisoi3/



laajamittaiseen vuokraustoimintaan sovellettaisiin elinkeinoverolakia silloin, kun vuokraustoiminta ei ole osa yhteisön yleishyödyllistä tarkoitusta." (s. 35)

Lakiluonnos ei kuitenkaan tarkenna, minkälaisissa tilanteissa vuokraustoiminnan katsotaan olevan osa yhteisön yleishyödyllistä tarkoitusta. Kuten ylempänä todetaan, opiskelija-asumisen tulkinta yhteisön yleishyödyllisen tarkoituksen mukaiseksi toiminnaksi perustuu korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen. Koska verottajan ohjeissa puolestaan asumista ei katsota yleishyödylliseksi toiminnaksi edes omakustannusperusteisena, näiden ristiriidasta johtuen opiskelija-asumisen yleishyödyllisyys ja siten tuleva verokohtelu jäävät lakiluonnoksessa epäselviksi.

Suomen opiskelija-asunnot SOA:n näkemyksen mukaan opiskelija-asumisen tulevan verokohtelun tulee käydä yksiselitteisesti ilmi lainsäädännöstä. Tulkinta opiskelija-asumisen yleishyödyllisyydestä vaikuttaa oleellisesti siihen, verotetaanko opiskelija-asuntoyhteisöjä jatkossa elinkeinotoimintana vai muun toiminnan tulolähteen mukaan. Tämä vaikuttaa verotuksen tasoon, mutta voi myös vaikuttaa mahdollisuuteen hakea verohuojennusta lain eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksesta perusteella. Mikäli tätä kysymystä ei ratkaista lainsäädännössä tai sen esitöissä, joutuvat verohallinto ja korkein hallinto-oikeus tosiallisesti toimimaan lainsäätäjänä, mikä on vastoin vallan kolmijakoperiaatetta. Yleishyödyllisyyden rajojen määrittelyn oikeustapausvetoisuutta on kritisoitu laajemminkin³.

Mikäli opiskelija-asuntojen vuokrausta ei tulkita yleishyödylliseksi toiminnaksi, verotettaisiin opiskelija-asuntoyhteisöjen saama vuokratulo jatkossa todennäköisesti elinkeinotulona. Tämä nostaisi verorasitusta, sillä yleishyödyllisinä yhteisöinä opiskelija-asuntoyhteisöt ovat pääasiassa olleet verovelvollisia kiinteistöistä saamastaan tulosta vain kunnalle.

Parhailtaan valmisteilla oleva korkojen verovähennysoikeuden rajaus tuo lisähaasteen, mikäli yleishyödyllisen vuokranantajien verokohtelu muuttuu. Lausuntokierroksella olleeseen luonnoksessa korkojen verovähennysoikeus rajattaisiin 3 000 000 euroon ja 500 000 euroon etuyhteysosapuolilta nostetuista lainoista. Luonnoksessa ei esitetty sovellettavaksi korkovähennysrajoituksen rajaamista veronkiertodirektiivin jälkeen nostettuihin lainoihin eikä otettu käyttöön direktiivin sallimaa infrastruktuuripoikkeusta. Koska sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyy pääsääntöisesti suuri vieraan pääoman osuus, jatkossa monen yleishyödyllisen vuokranantajan korkomenot voivat ylittää sallittujen vähennysten enimmäismäärät. Mikäli sosiaalinen asunnonvuokraus tulkitaan jatkossa veronalaiseksi, tästä erotuksesta muodostuisi veronalaista tuloa, ja veronmaksu olisi käytännössä kustannettava nostamalla asukkaiden vuokria. Yleishyödyllisten vuokranantajien verokohteluun vaikuttaa usea samanaikaisesti valmisteltava lakimuutos sekä näiden ristivaikutukset.

³ Similä, J. (2016). Yleishyödyllisten yhteisöjen verotus. Oikeusministeriön julkaisu 27/2016. Saatavissa: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75128/OMSO_27_2016_Yleishyodyll_yhteisojen_verotus34.pdf?sequence=1



Suhde lakiin eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksesta

Yhteiskunnallisesti merkittävää toimintaa harjoittava TVL:n §22 mukainen yleishyödyllinen yhteisö on voinut saada verohuojennuksen TVL- ja EVL-tulostaan lain eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksesta perusteella. Opiskelija-asuntosäätiöiden on katsottu täyttävän nämä ehdot ja monilla on voimassa oleva määräaikainen huojennus.

Lähtökohtaisesti lakiluonnoksessa ei pyritä muuttamaan yleishyödyllisten yhteisöjen verokohtelua ja lakia eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksesta ei esitetä muutettavaksi. Tästä huolimatta lakiluonnos voi muuttaa ratkaisevasti verokohtelua sellaisilla yhteisöillä, joiden yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottu toiminta on opiskelija-asuntojen vuokraamista.

Mikäli opiskelija-asumisen verokohtelua ei tarkenneta lainsäädännössä, saatetaan se oikeuskäytännön muuttuessa tulkita elinkeinotoiminnaksi. Lähtökohtaisesti eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennus voidaan myöntää myös elinkeinotulosta. Asuntojen tarjonta on opiskelija-asuntoyhteisöjen pääasiallinen toiminta. Mikäli se katsottaisiin elinkeinotoiminnaksi, jäisi epävarmaksi, voiko yhteisö, jonka pääasiallinen toiminta katsottaisiin elinkeinotoiminnaksi, olla TVL 22 § mukainen yleishyödyllinen yhteisö, mikä puolestaan on verohuojennuksen edellytys. Näinollen opiskelija-asumisen verotus elinkeinotulona tai TVL:n mukaan voi myös ratkaista mahdollisuuden hakea ja saada niin sanottu superyleishyödyllisyys lain eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksesta perusteella.

Oikeusvarmuus opiskelija-asuntoyhteisöjen verotuksesta saatava lainsäädännön tasolta

Suomen opiskelija-asunnot SOA edellyttää, että lain jatkovalmistelussa yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen verokohtelu selkeytetään. Nykymuodossa yleishyödyllisten vuokranantajien verokohtelu jää epäselväksi, mikä asettaa Verohallinnon ja korkeimman hallinto-oikeuden tosiasialliseen lainsäätäjän asemaan. Tämä on ongelmallista perustuslain ja vallan kolmijaon näkökulmasta sekä voi asettaa verovelvolliset eriarvoiseen asemaan. Oikeustapavetoisuuden ongelmana on, että oikeuskäytäntö liittyy aina yksittäistapausten arviointiin.

Lakimuutoksen tarkoituksena ei ole muuttaa yleishyödyllisten, sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavien verotuksellista asemaa. Tämä voidaan varmistaa selkeyttämällä suoraan lakiin tai sen esitöihin, että tällainen toiminta katsotaan yleishyödylliseksi käytöksi ja osaksi yhteisöjen yleishyödyllistä toimintaa. Siksi SOA esittää, lakiin tai sen perusteluihin lisätään:

”Asuntojen vuokraus katsotaan yleishyödylliseksi käytöksi ja osaksi yhteisön yleishyödyllistä tarkoitusta silloin, kun yhteisön pääasiallinen tarkoitus on asuntojen vuokraaminen, vuokranmäärityksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta ja asukasvalinta perustuu sosiaaliseen ja taloudelliseen tarveharkintaan.”

SOA:n näkemyksen mukaan yleishyödyllisten vuokranantajien verokohtelu tulisi sitoa lähtökohtaisesti tosiasialliseen toimintaan, ei esimerkiksi siihen, onko jokin asuntokohde rahoitettu valtion tukemilla lainoilla. Verotuksessa lähtökohtana on, että samanlaista toimintaa tulisi kohdella verotuksella samalla tavalla. Eri paikkakunnilla ei välttämättä ole yhtäläisiä mahdollisuuksia saada rakennusmaata



valtion tukemaan asuntotuotantoon hyväksyttävällä hinnalla. Tällöin ei myöskään ole mahdollisuutta saada valtion tuotantotukia. Näissä kohteissa voidaan kuitenkin noudattaa omakustannuseriaa ja valita asukkaat sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan perusteella. Mikäli verokohtelu on sidottu tosiasiallisen toiminnan sijaan nostettuihin lainoihin, muulla tavoin rahoitettujen kohteiden rakennuttajat ja asukkaat kärsisivät kaksinkertaisesti: omakustannusvuokra jää korkeammaksi ilman tuotantotukea, minkä lisäksi voisi seurata korkeampi verorasitus. Tämä ei toteuttaisi yhdenvertaista verokohtelua.

Mikäli esimerkiksi EU:n valtioneuvoston päätöksen vuoksi ei ole mahdollista sitoa yleishyödyllisten vuokranantajien verokohtelua niiden tosiasialliseen toimintaan, tulisi asunnonvuokraus lukea yleishyödylliseksi vähintään silloin, kun asunto on rahoitettu jollain asuintalovarauksesta annetun lain I § toisessa momentissa listatulla lainalla.

Vaikutusten arviointia kehitettävä

SOA:n näkemyksen mukaan lakiluonnoksen vaikutusten arviointi antaa liian yksipuolisen ja yksinkertaisen kuvan lain vaikutuksista. Yhteenlasketut vaikutukset voivat olla valtiontalouden näkökulmasta pieniä ja jopa parantaa verovelvollisten asemaa. Siitä huolimatta lainsäädännön negatiiviset vaikutukset voivat kasaantua rajatulle toimijajoukolle, jolle niiden vaikutus on kohtuuton. Riippuen toteutustavasta, nämä vaikutukset voivat kasaantua nimenomaan yleishyödyllisille vuokranantajille. Vaikutusten arvioinnista tulisi käydä selkeästi ilmi, minkälaisen toimijoiden verotus kiristyy ja minkälaiset toimijat hyötyvät.

SOA arvioi myös, että lakiluonnoksessa esitetyt arviot yleishyödyllisten yhteisöjen vuokraustoiminnan laajuudesta ovat alakanttiin. Jatkovalmistelussa näitä voi tarkentaa vuokra-asuntoyhteisöjen osalta ARA:n tilastotietojen avulla.

Mikäli lakimuutos kiristäisi yleishyödyllisten vuokranantajien verotusta, jouduttaisiin kustannukset omakustannuseriaa vuoksi perimään vuokrissa. Siksi, mikäli näiden verokohtelua ei lain jatkovalmistelussa selkeytetä, tulisi vaikutusten arvioinnissa myös nostaa nämä suorat vaikutukset pienituloisten kansalaisten talouteen.

Yhteenveto

Yhteenvetona SOA toteaa että:

- Tulolähdejaon mahdollinen poisto tulisi toteuttaa tavalla, joka ei aiheuta kohtuuttomia veroseuraamuksia yleishyödyllisille vuokranantajille.
- Yleishyödyllisten vuokranantajien verokohteluun kohdistuu samanaikaisesti useita lakimuutoksia. Tästä ja yleishyödyllisten yhteisöjen verokohtelun oikeustapaustavoituksesta johtuen lakiesitys ei selvitä riittäväällä tavalla, miten esitetyt muutokset heijastuisivat tällaiseen toimintaan.
- Oikeusvarmuuden parantamiseksi lakiin tulisi lisätä selkeä kirjaus lainsäätäjän tahdosta yleishyödyllisten vuokranantajien osalta. SOA:n esittämä sanamuoto selkeyttäisi verokohtelua ja perustuisi tosiasialliseen toiminnan luonteeseen.



- Vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida, että mahdolliset negatiiviset vaikutukset voivat kasaantua harvoille toimijoille. Tällöin vaikutukset voisivat olla ratkaisevia heikennyksiä näiden asemaan, vaikka kaikkien verovelvollisten yhteenlaskettu vaikutus olisikin pieni.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Asiamies