

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi tulo- ja varallisuusverolain 11 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan, että kunnan alueellansa tapahtuvaa asuntojen hankintaa, omistamista ja vuokralle antamista varten perustama osakeyhtiö vapautettaisiin suorittamasta tulo- ja varalli-

suusveroa. Laki on tarkoitus saattaa voimaan heti eduskunnan hyväksytyä esityksen. Sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 1984 toimitettavassa verotuksessa.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

Tulo- ja varallisuusverolain 12 §:n mukaan kunta on verovelvollinen toiselle kunnalle ainoastaan liiketulosta ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta. Valtiolle kunta ei ole verovelvollinen. Kuntien omalla alueellaan omistamien asuntojen vuokraustominnasta saama tulo on näin ollen verovapaata tuloa.

Helsingissä on perustettu kunnallinen asuntojen hankintayhtiö. Sen tarkoituksena on ostaa ja vuokrata asuntoja kunnan ohella. Vastaavia yhtiöitä ollaan perustamassa myös eräisiin muihin kuntiin. Nyt voimassa olevien säädösten mukaan tällaista osakeyhtiötä verotettaisiin kuten osakeyhtiöitä yleensä, jollei sitä voitaisi pitää tulo- ja varallisuusverolain 13 §:ssä määriteltynä yleishyödyllisenä yhteisönä, jolloin yhteisön henkilökohmainen tulo olisi verovapaata tuloa tai jollei sen voitaisi katsoa harjoittavan yhteiskunnallisesti merkittävää toimintaa, jolloin verovapaus voitaisiin myöntää harkinnanvaraisesti. Jos vuokraustoiminta kuitenkin olisi laajaa, olisi kyseisestä toiminnasta saatava tulo pääasiassa liiketuloa, jota yleishyödylliselle yhteisölle tulo- ja varalli-

suusverolain 13 §:ssä myönnetty verovapausetu ei koske. Hankintayhtiön avulla tapahtuva kunnallinen asuntojen vuokraustoiminta olisi näin ollen, jos toisin ei säädetä, pääsääntöisesti ankaremmän verotuksen kohteena kuin kunnan välittömästi harjoittama vastaava toiminta.

Pääasiallinen syy nyt puheena olevien osakeyhtiöiden perustamiseen on kunnan tekemien asuntokauppojen monimutkaisuus lausuntokierroksiin ja menettelyn hitaus. Myös eräät kunnallislain (953/76) päätäntävaltaa koskevat säännökset koetaan tulkinnanvaraisiksi. Esimerkiksi Helsingin kaupungissa tehdään huoneiston hankintatarpeesta perusteltu esitys joko kaupunginhallitukselle tai kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakunta antaa kummassakin tapauksessa lausunnon kaupunginhallitukselle ja ilmoittaa esityksessään huoneiston hinnan ja muut kauppaehdot sekä pyytää erillisen määrärahan kiinteistölautakunnan käyttöön.

Myös vanhasta asuntokannasta huoneistoja otettaessa joudutaan menettelemään samalla tavalla. Sopivan huoneiston löydyttyä kiinteistöviraston talo-osaston edustaja käy tutustumassa tarjolla olevaan huoneistoon, yhtiön taloudellinen tilanne selvitetään ja myyjän kanssa sovitaan kaupan ehdot. Hintojen ollessa kohtuulliset kaupan tekeminen esitetään kaupunginhallitukselle. Kes-

tää vielä tämän jälkeen noin kuukauden, ennen kuin kauppa voidaan virallisesti tehdä. Tästä syystä kunta ei yleensä pysty ostamaan edullisia huoneistoja eikä maksamaan käsirahaa. Huoneiston hankinnan vapailta asuntomarkkinoilta tulisi kuitenkin tapahtua nopeasti ja joustavasti, mihin hankintayhtiöiden avulla toivotaan päästävän.

Paitsi kunnan asuntoja jonottaville, asuntoja eri puolilta kuntaa tarvitaan myös työsuhteasunnoiksi esimerkiksi kunnan perhepäivähoitajille ja kodinhoitajille. Eräiden erityisryhmien sijoittamiseen liittyvät ongelmat uskotaan myös voitavan ratkaista nykyistä onnistuneemmin hajallaan sijaitsevia pienasuntoja ostamalla.

Edellä esitetyn perusteella ehdotetaan, että kunnan asuntojen hankintaa, omistamista ja vuokraamista varten perustama osakeyhtiö vapautettaisiin suorittamasta sekä tulo- että varallisuusveroa. Muutos toteutettaisiin lisäämällä tulo- ja varallisuusverolakiin 11 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta ja uusi 2 momentti. Saadakseen verovapauden osakeyhtiön toiminnan tulee täyttää tietyt edellytykset.

Kunnan tulisi omistaa kaikki yhtiön osakkeet sen perustamisesta lähtien. Yhtiö voisi ostaa asunnot vain oman kunnan alueelta ja sen tulisi noudattaa asuntoja vuokratessaan kunnan vahvistamia asukasvalintaperusteita. Ostettavat asunnot voisivat olla erillisiä huoneistoja, joita hallitaan asunto-osakeyhtiön osakkuuden perusteella tai kiinteistöjä, joita voidaan käyttää yksinomaan asumistarkoitukseen. Asumiskäyttöön varattuna asuntoa pidettäisiin myös silloin, kun se esimerkiksi vuokralaisten vaihtumisen tai korjaustöiden vuoksi on tyhjänä. Paitsi varsinaista asuintilaa yhtiö voisi omistaa ja vuokrata myös asuntojen käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, esimerkiksi autotalleja, sauna- ja pesutupa- sekä muita huoltotiloja, jotka tavanomaisesti liittyvät asutokäyttöön sekä omistaa itse osakeyhtiön toiminnan kannalta välttämätöntä omaisuutta, esimerkiksi yhtiön toimitilat ja sen tarpeiston. Osakeyhtiö ei saisi harjoittaa kiinteistönvälitystä tai arvopaperikauppaa tai muutakaan toimintaa asuntojen ja niiden käyttöön liittyvien tilojen hankkimisen, omistamisen ja vuokraamisen lisäksi. Osakeyhtiö ei saisi jakaa osinkoa.

Yhtiömuotoinen vain asumiskäyttöön varattu kunnan omistuksessa oleva vuokratolokiinteistö saisi myös ehdotuksessa esitetyn verovapauden, jos yhtiön toiminta täyttäisi lain edellytykset. Mikäli osa kiinteistöstä olisi vuokrattu muuhun kuin asumiskäyttöön, esimerkiksi liiketiloiksi tai lasten päivähoitotoimintaan, eivät edellä ehdote-

tut edellytykset enää kiinteistöyhtiön osalta täytyisi. Useimmilta jo olemassa olevilta kunnan omistamilta yhtiömuotoisilta asuinkiinteistöiltä puuttunee toistaiseksi sekin edellytys, että ne perustamisestaan saakka olisivat olleet yksinomaan kunnan omistuksessa.

### 1.1. Valmisteluvaiheet

Ehdotus perustuu vuokraustoiminnan verotus-työryhmän muistiossa (1984:VM 6) esitettyyn selvitykseen. Työryhmä jätti muistionsa valtiovainministeriölle 29 päivänä helmikuuta 1984.

## 2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Kunnallisen asuntojen hankintaosakeyhtiön toiminta tapahtuu välittömän kunnallisen päätöksenteon ulkopuolella. Yhtiön toiminnan rahoitus tapahtuu kuitenkin kunnan talousarvioon kytkettynä sekä kunnan ja rahalaitosten välillä tehtyjen rahoitussopimusten mukaisesti, kuten kunnallinen asuntojen hankinta nykyisinkin. Kunnat toiminevat myös hankintayhtiöittensä lainojen takaajina.

Eduskunta on 19 päivänä joulukuuta 1980 hyväksynyt lain asuntojen hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (867/80). Sen perusteella rahoitetaan osittain myös nyt puheena olevien osakeyhtiöiden asuntohankintaa. Toiminnan tulevaa laajuutta on vaikea tässä vaiheessa arvioida, koska vasta yksi hankintayhtiö on perustettu. Sekin joutunee muuttamaan yhtiöjärjestystään saadakseen hyväkseen nyt ehdotetun verovapauden, joten ainakaan vuoden 1984 aikana lailla ei olisi olennaisia taloudellisia vaikutuksia. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kunnat nykyisinkin harjoittavat asuntojen ostamista ja vuokraamista, ei ehdotetulla muutoksella todennäköisesti ole olennaista verotuloja vähentävää vaikutusta.

## 3. Voimaantulo ja soveltaminen

Laki on tarkoitus saattaa voimaan heti kun eduskunta on sen hyväksynyt. Sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 1984 toimitettavassa verotuksessa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus: