

3.8.2017

Valtiovarainministeriö  
Vero-osasto  
PL 28  
00023 VALTIONEUVOSTO

## **ASUINTALOVARAUKSEN PÄIVITTÄMINEN VASTAAMAAN KUSTANNUSKEHITYSTÄ JA MUUTTUNEITA TARPEITA**

Esitämme, että nykyisiä asuintalovarauksen rajoja päivitetään vastaamaan nykytilannetta ja muuttuneita tarpeita. Esitämme asuintalovarauksen alarajojen poistoa ja enimmäismäärän korottamista 120 euroon vuodessa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Lisäksi esitämme, että jatkossa koko kymmenen vuoden ajanjakson enimmäisvaraus (10 x 120 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden) voitaisiin tehdä myös yhdessä vuodessa, jotta asunto-osakeyhtiöt pystyisivät nykyistä joustavammin rahoittamaan suuria korjaushankkeitaan.

Uutena elementtinä esitämme erillistä varauksen enimmäismäärän poistamista kokonaan tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö ryhtyy lisä- ja täydennysrakentamishankkeeseen. Tämä vaihtoehto loisi lisädellytyksiä myös esimerkiksi purkavan lisärakentamisen tapauksissa. Asiaan liittyen julkaistiin Valtioneuvoston selvitys joulukuussa 2016 (Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen -selvitys, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016).

### **Nykytilanne**

Asuintalovaraus on asuinrakennuksia omistaville yhteisöille tarkoitettu varaus (laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986). Verotuksessa asuintalovaraus voidaan muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. Menot, joiden kattamiseen asuintalovarausta on käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia (Laki asuintalovarauksesta 1 §).

Asuintalovarauksen enimmäismäärä on tällä hetkellä 68 euroa vuodessa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Vähempää kuin 200 neliometrin pinta-alaa vastaava tai 3 500 euroa pienempi asuintalovaraus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Lisäksi asuintalovaraus on käytettävä lain asuintalovarauksesta verotuksessa 1 §:ssä tarkoitettujen menojen kattamiseen kymmenen verovuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa asuintalovaraus on vähennetty. Aikaisemmin tehty asuintalovaraus on käytettävä ennen myöhemmin tehtyjä.

### **Muutostarve**

Suuri osa kansallisvarallisuudestamme on kiinni rakennetussa ympäristössä, kiinteistössä. Peruskorjausten tarve on lähimmän 20 vuoden aikana suurta erityisesti 1960- ja 1970-lukujen kerrostaloissa, ja 2020-luvulta alkaen yhä





3.8.2017

enemmän myös 1980-luvun rivitaloyhtiöissä. Olisikin ensiarvoisen tärkeää mahdollistaa mahdollisimman hyvät ja joustavat mahdollisuudet kiinteistöjen omistajille ylläpitää ja korjata tätä tärkeää omaisuuserää.

Laki asuintalovarauksesta on peräisin vuodelta 1986 ja vuoden 1991 jälkeen ei varauksen enimmäismäärää ole päivitetty, jos ei huomioida vuoden 2001 muutosta, jolloin siirryttiin markoista euroihin. Tällöin korotus oli 5 markkaa. Viimeisen yli 25 vuoden aikana korjaus- ja rakennuskustannukset ovat kasvaneet huomattavasti, eikä tätä ole lainkaan huomioitu asuintalovarauksen enimmäismäärässä.

Asuintalovarauksen enimmäismäärä on jäänyt selvästi jälkeen kustannuskehityksestä riippumatta siitä, tarkastellaanko kustannuskehitystä käyttäen vertailuindeksinä rakennuskustannusindeksiä (RKI), kuluttajahintaindeksiä (KHI) vai kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä (KYKI). Kaikilla edellä mainituilla indekseillä mitattuna oltaisiin tällä hetkellä jo reilusti yli 100 euron rajan ja kehitys tulee jatkumaan myös tulevana vuosina.

Enimmäismäärän päivittämisen lisäksi asuintalovarauksen alaraja tulisi poistaa nykyisestä 3 500 eurosta, jotta myös pienemmillä yhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet hoitaa talouttaan suunnitelmallisesti ja varautua etukäteen tulossa oleviin korjaushankkeisiin. Nykyinen raja on vuositasolla liian korkea pienille taloyhtiöille, jolloin kannustinta taloudellisen varautumisen lisäämiseen ei löydy. Suomen nykyisistä noin 88 000 taloyhtiöstä peräti noin 60 prosenttia on pieniä, korkeintaan 10 huoneiston yhtiöitä. Täten ehdotetuilla muutoksilla olisi suuri merkitys myös pienten rivi- ja erillistaloyhtiöiden kannalta.

Suurten korjaushankkeiden yhteydessä puhutaan usein miljoonien eurojen kustannuksista, jolloin asunto-osakeyhtiöt joutuvat tarkoin miettimään, miten hankkeet pystytään rahoittamaan. On syytä kannustaa yhtiöitä suunnittelemaan talouttaan useiksi vuosiksi eteenpäin ja tällöin ennakkovarautumisen keinot, kuten asuintalovaraus, ovat tärkeitä kannustimia.

Yhtenä vaihtoehtona korjaushankkeen rahoittamiseksi on yhtiön omaisuuden, tontin osan myynti. Tällä hetkellä tilanne on se, että yhtiön tulee tässä tapauksessa myydä tonttinsa samalla tilikaudella tai sen jälkeen kuin korjaushankkeen kustannukset syntyvät. Muussa tapauksessa yhtiölle syntyy veroseuraamuksia, jotka eivät edesauta korjausten toteuttamista. Rahoitusmalli on siis tällä hetkellä kyllä mahdollinen, mutta varsin hankalasti toteutettavissa.

Ratkaisuna olisi mahdollistaa 10 vuoden asuintalovarauksen muodostaminen yhtenä vuotena, jolloin tontin myynti voitaisiin suorittaa varausta vastaan jo etukäteen ja yhtiöllä olisi näin ollen 10 vuotta varauksen muodostamisesta aikaa toteuttaa hanke. Näin jopa yhteiskunnallisesti tärkeiden kiinteistöjen korjausta joustavoitettaisiin sekä helpotettaisiin.





3.8.2017

**Vaikutukset**

Esittämillämme muutoksilla mahdollistettaisiin paremmat edellytykset kiinteistöjen omistajille, asunto-osakeyhtiöille, huolehtia ja ylläpitää asuntokiinteistöjä sekä suorittaa kiinteistövarallisuutemme kannalta elintärkeitä suuret peruskorjaukset.

Asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä esittämillämme muutosehdotuksilla tulisi olemaan vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden maksamiin veroihin.

Kansantaloudellinen, positiivinen vaikutus tulisi sen sijaan potentiaalisesti lisääntyvästä korjausrakentamisesta, koska tarvittavat korjaukset tehdään ajallaan, tulevaisuuteen siirtämisen sijaan. Lisäksi toivottavana seurauksena yhteiskuntamme kiinteistöjen kunto paranee parempien ylläpitomahdollisuuksien myötä.

Kunnioitavasti,

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jukka Kero  
pääekonomisti

