

Valtiovarainministeriö

Viite: VN/29851/2021

Vantaan kaupungin lausunto ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026

Valtiovarainministeriö on esittänyt lausuntopyynnön 30.11.2021 luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026.

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä Vantaan kaupungin nykyisin käytössä olevan sisäisten vuokrien laskentamallissa käytetään samankaltaista rakennusten teknisten arvojen laskentamenetelmää kuin luonnoksessa asetukseksi on esitetty asetuksen mukaisen pääomavuokran määrittelyssä. Tältä osin pääomavuokran määrittely on Vantaan kaupungin hyväksyttävissä. Selkeänä epäkohtana pääomavuokran määrittelyssä on kuitenkin pidettävä sitä, että asetuksen mukainen pääoman tuottovaatimus sisältää kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannusten ja poistojen lisäksi myös mahdollisen maanvuokran osuuden. Vantaan kaupunki ei voi hyväksyä sitä, että Suomen nopeammin kasvavalla alueella tonttimaan arvo rinnastetaan haja-asutusalueiden maan arvoon. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan maanvuokran osuus pitäisi laskea asetuksessa maapohjan käyvän arvon perusteella maanvuokrauksessa tavanomaisesti käytetyllä 5 prosentin tuottovaatimuksella. Lisäksi Vantaan kaupunki haluaa lausunnossaan tuoda esille asetuksen 4 §:n mukaisen teknisen arvon määrittelyn soveltamisen ongelmat asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden pääomavuokraa laskettaessa. Tavanomaista on, että kuntien omistamilla asunto-osakeyhtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa. Edellä mainitusta johtuen ko. yhtiöiden (rakennusten) tekninen arvo laskettaisiin poikkeuksetta asetuksen mukaisesti ”muodostaen niille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta ehdotuksen mukaisen asetuksen 4 §:n 2 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.”

Asetuksen mukaan kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueidenhoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa kuvatussa vuokrien määrittelyssä käytetyt kustannuslajit vastaavat hyvin Suomen kuntien ja myös Vantaan kaupungin käyttämää kustannusten luokittelutapaa. Vantaan kaupunki haluaa lausunnossaan

kiinnittää huomiota siihen, että asetuksessa ei ole mainittu joitakin kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä palveluita kuten puhtaus- ja turvapalveluita, jotka kuuluvat kiinteistöalan termistön mukaan ns. käyttäjäpalveluihin ja joiden kustannusvaikutukset voivat olla merkittävät. Epäselvyyksien välttämiseksi olisi hyvä, jos asetuksessa selkeästi määriteltäisiin myös ne palvelut, jotka eivät sisälly ylläpitoluokkaan. Esimerkiksi turvapalvelut voivat pitää sisällään useita toisistaan riippumattomia palveluita kuten esimerkiksi vahtimestaripalveluihin, paikallis- ja piirivartiointiin ja kameravalvontaan liittyviä palveluita.

Vantaan kaupunki pitää asetuksen puutteena myös sitä, että arvonlisäveroa ei ole asetuksessa mainittu lainkaan. Kuntien talouslukuja käsitellään päätöksenteossa normaalisti käyttäen arvonlisäverottomia summia. Jotta vuokrasopimuksien vuokrat voidaan määrittää yksiselitteisesti ilman tulkintaongelmia, tulisi asetuksessa selkeästi määritellä myös se, että sekä pääoma- että ylläpitoluokkaan lisätään arvonlisävero tavanomaisten vuokrasopimusten ehtojen laatimiskäytäntöjen mukaisesti.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS