

VALTIONEUVOSTON ASETUS ARAVA- JA KORKOTUKILAINANSAAJIEN TUOTON TULOUSTUKSESTA

Esityksen pääasiallinen sisältö

Aravalain (1189/1993) 15 a §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) 24 §:n mukaan yleishyödyllinen asuntoyhteisö, joka rakennuttaa ja omistaa valtion tuella rahoitettuja asuntoja, ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tällä hetkellä nämä tarkemmat säännökset ovat yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä (1203/1999).

Kyseisiä aravalain ja korkotukilain säännöksiä on muutettu laeilla 1061/2016 ja 1060/2016, jotka tasavallan presidentti on 9 päivänä joulukuuta 2016 vahvistanut. Lakimuutoksia koskevan hallituksen esityksen (HE 155/2016 vp; EV 158/2016 vp) mukaisesti ehdotetaan, että edellä mainitussa valtioneuvoston päätöksessä olevaa säännöstä tuoton tuloutuksen suuruudesta muutetaan siten, että omistaja saa tulouttaa yleishyödylliseen asuntoyhteisöön sijoittamilleen varoille enintään neljän prosentin tuoton nykyisen kahdeksan prosentin sijasta. Muutos perustuisi pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan ja sen tarkoituksena on kiristää yleishyödyllisyyden vaatimuksia ja vaatia valtion tuella tapahtuvalta vuokra-asuntojen tuottamiselta nykyistä selvempää yleishyödyllisyyttä. Samalla valtioneuvoston päätös korvattaisiin uudella valtioneuvoston asetuksella, mutta säännösten keskeinen sisältö säilytettäisiin muuttamattomana. Ehdotettu asetusta vastaa sisällöltään asetusluonnosta, joka on ollut liitteenä edellä mainitussa hallituksen esityksessä.

Ehdotus

Ehdotettu valtioneuvoston asetusta säädetäisiin aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan ja korkotukilain 24 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla ja sillä annettaisiin tarkemmat säännökset arava- tai korkotukilainaa saaneiden, yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi nimettyjen yhteisöjen tuoton tulouttamisesta niiden omistajille. Lisäksi asetusta sovellettaisiin korkotukilain 5 §:n uuden 2 momentin mukaisesti yleishyödyllisiksi nimeämättömiin yhtiöihin. Asetuksessa säädetäisiin tuoton tuloutuksen laskentaperusteesta ja siitä tehtävistä vähennyksistä sekä tuoton tuloutuksen toteuttamistavasta ja suuruudesta. Arava- tai korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa omistajan omarahoitussuus on pääsääntöisesti vain 5–10 prosenttia kohteen rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista. Omarahoitussuus voi olla myös lainaa tai avustusta. Omistajien tekemän tosiasiallisen sijoituksen osuus on siis pieni tai sitä ei ole lainkaan. Omistajien omat sijoitukset yhteisöön eivät käy ilmi suoraan yhteisöjen taseista. Tämän vuoksi asetuksessa on tarpeen määritellä, mikä on tuloutettavan tuoton laskentaperuste. Tuoton tuloutusta koskevien säännösten ja muiden yleis-

hyödyllisyysvelvoitteiden noudattamisen valvonnasta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*).

Asetuksen 1 §:n mukaan sitä sovellettaisiin kaikkiin yhteisöihin, jotka ovat arava- tai korkotukilainansaajia koskevien yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisia. Asetusta sovellettaisiin siis aravalain 15 b §:ssä ja korkotukilain 25 §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin ja niihin sijoitetuille varoille tuloutettavaan tuottoon. Siten asetusta sovellettaisiin myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 2 b §:ssä ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 b §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin. Vaikka viimeksi mainitut lait onkin kumottu, merkittävä osa niiden nojalla hyväksytyistä korkotukilainoista on edelleen olemassa, ja korkotukilain 43 §:n 2 momentin nojalla kyseisissä laeissa tarkoitettuihin yhteisöihin sovelletaan korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. Asetusta sovellettaisiin yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen ohella myös kuntien tai muiden julkisyhteisöjen omistamiin osakeyhtiöihin ja asunto-osakeyhtiöihin, jos niillä on omistuksessaan edellä mainituissa laeissa tarkoitettuja asuntoja. Vaikka tällaiset yhtiöt ovat muuten yleishyödyllisyysäännösten soveltamisalan ulkopuolella, niihin sovelletaan kuitenkin tuoton tuloutuksen rajoitusta koskevaa säännöstä aravalain 15 e §:n ja korkotukilain 27 a §:n nojalla. Lisäksi asetusta sovellettaisiin korkotukilain 5 §:n uudessa 2 momentissa tarkoitettuihin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin yhtiöihin, joiden on niin ikään noudatettava tuoton tuloutusta koskevaa rajoitusta. Silloin, kun yleishyödyllinen asuntoyhteisö kuuluu konserniin, johon kuuluu muitakin aravalain 15 b §:ssä tai korkotukilain 25 §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä, kaikkia näitä yhteisöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena tuoton laskentaperustetta määriteltäessä ja tuottoa tuloutettaessa.

Asetuksen 2 §:ssä säädettäisiin omistajan arava- tai korkotukilainaa saaneeseen yhteisöön sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteesta. Laskentaperusteena olisivat ne varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut yhteisöön yhteisön omaksi pääomaksi. Laskentaperusteeseen ei siis luettaisi sellaisia varoja, jotka yhteisö on saanut muilta kuin omistajaltaan; tuottoa ei esimerkiksi voitaisi laskea muun kuin yhteisön omistajan antamalle avustukselle. Laskentaperusteeseen hyväksyttävä omistajan sijoitus on voitu tehdä rahana tai muuna yhteisön toimintaan tarvittavana omaisuutena, kuten osakepääomana, osuuspääomana tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastona. Lisäksi omistajan sijoitus voi olla muu omaan pääomaan rinnastettava erä, esimerkiksi omistajan yhteisölle antama konserniavustus. Yhteisön omaksi pääomaksi luettavat erät riippuisivat kyseessä olevaa yhteisöä koskevasta, kulloinkin voimassa olevasta lainsäädännöstä. Koska laskentaperusteeseen luettaisiin kaikki ne varat, jotka omistaja on yhteisöön tosiasiallisesti itse sijoittanut, mutta siihen ei laskettaisi muualta tulleita varoja, laskentaperuste ei yleensä selviä suoraan yhteisön taseesta. Yhteisön olisi itse selvitettävä ja tarvittaessa osoitettava, että varat, jotka se laskentaperusteeseen lukee, ovat omistajan sijoittamia.

Laskentaperusteeseen voitaisiin kuitenkin lukea myös sellaisia varoja, jotka samaan konserniin kuuluva ei-yleishyödyllinen yhteisö sijoittaa yleishyödylliseen asuntoyhteisöön, esimerkiksi samaan konserniin kuuluvan ei-yleishyödyllisen sisaryhtiön antama konserniavustus. Lisäksi laskentaperusteeseen voitaisiin lukea ne varat, jotka ei-yleishyödyllinen yhteisö on sijoittanut korkotukilain 5 §:n uuden 2 momentin mukaiseen yleishyödylliseksi nimeämättömään yhtiöön.

Laskentaperusteeseen luettaisiin sekä rahana että muuna omaisuutena, esimerkiksi tonttina, yhteisöön sijoitetut varat. Mukaan luettaisiin sekä yhteisöä perustettaessa että sen toiminnan aikana tehdyt sijoitukset. Jos yhteisö on toimintansa aikana tehnyt tai tekee yritysjärjestelyjä, esimerkiksi liiketoimintasiirtoja tai fuusioita, laskentaperusteena pidettäisiin tästä huolimatta omistajan alkuperäistä todellista sijoitusta siltä osin kuin se ei ole järjestelyjen yhteydessä purkautunut. Laskentaperuste ei siten aina vastaisi uuden yhtiön omaa pääomaa, sillä se on yritysjärjestelyissä mahdollisesti esitetty verotussyistä aliarvostettuna. Jos yritysjärjestelyiden (esimerkiksi liiketoimintasiirto, fuusio, konsernin sisäinen kauppa) kohteena on 1 §:ssä mainituissa lainkohdissa tarkoitettu omaisuus, järjestelyjen seurauksena vastaanottavaan yhteisöön ei synny laskentaperusteeseen luettavia varoja enempää kuin niitä oli luovuttavassa yhteisössä.

Aravalain 15 a §:n 2 momentin mukaan laskentaperusteeseen ei kuitenkaan lueta niitä varoja, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin. Asetus ei siten koskisi näistä asunnoista tuloutettavaa tuottoa.

Korkotukilain 5 §:n uudessa 2 momentissa tarkoitettujen, yleishyödyllisiksi nimeämättömien yhtiöiden osalta hyväksytyn suuruinen tuotto voitaisiin tulouttaa vain omistajan sijoittamasta pääomasta kohteen omarahoitusosuuden kattamista varten. Tällaisissa yhtiöissä tuoton tuloutuksen perusteena olevien, omistajan sijoittamien varojen olisi oltava sijoitettuna lainansaajayhtiöön lyhentämättöminä koko sen kohteen käyttö- ja luovutusrajoitusajan, jonka omarahoitusosuuden kattamiseksi omistaja on varat yhtiöön sijoittanut.

Omistajan sijoittamille varoille tuloutettava tuotto laskettaisiin tilikausittain. Jos omistaja ei nosta tuottoa esimerkiksi sen vuoksi, että osakeyhtiölain (624/2006) säännösten mukaisia voitonjakokelpoisia varoja ei ole riittävästi, luetaan nostamatta jäänyt hyväksyttävä tuotto laskentaperusteen lisäykseksi kunnes se on tuloutettu. Tämä on tarpeen, jotta omistajat eivät menettäisi tuottoa sellaisilta tilikausilta, joilta sen nostaminen ei ole ollut tarkoituksenmukaista tai mahdollista. Tulouttamatta jätettyä tuottoa ei kuitenkaan laskettaisi laskentaperusteen lisäykseksi silloin, kun ARA on kieltänyt tuoton tuloutuksen määräajaksi seuraamuksena siitä, että vuokranmääritystä tai yleishyödyllisyysvelvoitteita koskevia säännöksiä on rikottu. Tästä sanktios-ta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 7 d §:n 2 momentissa, aravalain 15 c §:n 4 momentissa sekä korkotukilain 13 d §:n 2 momentissa ja 26 §:n 4 momentissa.

Asetuksen 3 § koskisi tuoton laskentaperusteesta tehtäviä vähennyksiä. Jos omistajien sijoittamia varoja palautetaan arava- tai korkotukilainaa saaneesta yhteisöstä esimerkiksi alentamalla sen osake- tai osuuspääomaa, pienenesi vastaavasti laskentaperuste, jolle hyväksytty tuotto lasketaan. Tällöin on huomattava, että omistajan sijoitusten purkamisen heikentää yhteisön vakavaraisuutta, mikä voi vaikuttaa yhteisön edellytyksiin toimia yleishyödyllisenä asuntoyhteisönä. Yleensä pääoman palauttaminen voi tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa. Varsinkin, jos yhteisö on käyttänyt omistajansa sijoitukset kohteen omarahoitusosuuden kattamiseen, sijoituksia ei tulisi purkaa ennen kuin kohteen arava- tai korkotukilaina on maksettu kokonaisuudessaan pois.

Koska tulouttamatta jätetty hyväksyttävä tuotto lisättäisiin omistajan sijoittamiin varoihin, on tarpeen säätää, että aikaisemmilta tilikausilta nostamatta jäänyt tuotto alentaa omaa sijoitusta siitä lukien, kun se myöhemmin tuloutetaan.

Aravalain ja korkotukilain mukaan omistaja ei saa tulouttaa arava- tai korkotukilainaan saaneesta yleishyödyllisestä asuntoyhteisöstä tai korkotukilain 5 §:n uuden 2 momentin mukaisesta yleishyödylliseksi nimeämättömästä yhtiöstä enempää kuin ehdotetulla asetuksella säädettävän tuoton. Jos yhteisö toimii vastoin näitä säännöksiä, ARA voi aravalain 15 c §:n tai korkotukilain 26 §:n nojalla velvoittaa yhteisöä korjaamaan menettelyään, esimerkiksi palauttamaan liikaa maksetun tuoton takaisin yleishyödylliseen yhteisöön, tai asettaa yhteisölle mainituissa pykälissä tarkoitettuja sanktioita. Joissain tapauksissa saattaa syntyä tilanne, jossa liikaa tuottoa on tuloutettu erehdyksessä ja omistaja sitoutuu korjaamaan tilanteen tulevina tilikausina. Toisaalta hyväksyttävää tuottoa suurempi tuloutus saattaa olla niin vähäistä, että aravalaisissa tai korkotukilaisissa säädettyjen sanktioiden täytäntöön paneminen olisi kohtuutonta. Tällaisten tilanteiden varalta on tarpeen säätää, että hyväksyttävää tuottoa suurempi tuloutus alentaa tuoton laskentaperustetta, kunnes se on palautettu takaisin yleishyödylliseen asuntoyhteisöön tai yleishyödylliseksi nimeämättömään yhtiöön.

Asetuksen 4 §:ssä säädettäisiin suurimman hyväksyttävän tuoton suuruus. Sen olisi aravalain ja korkotukilain mukaan oltava kohtuullinen ja aina vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko. Tarkoituksena on, että tuotto olisi sijoittajan kannalta kilpailukykyinen muiden riskiltään vastaavien vaihtoehtoisten sijoitusten tuoton kanssa. Hyväksyttävä vuotuinen tuotto olisi enintään neljä prosenttia laskentaperusteesta. Se olisi samansuuruinen kuin korko, jonka yhteisö saa periä asukkaiden maksamissa vuokrissa omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle arava-asetuksen (1587/1993) 58 §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 23 §:n mukaisesti. Toisin kuin tällä hetkellä sovellettavassa valtioneuvoston päätöksessä, ehdotetussa asetuksessa ei säädettäisi tuoton tuloutukselle erisuuruksia enimmäismääriä riippuen siitä, miten saadusta tuotosta sen saajaa verotetaan. Tällainen sääntely on menettänyt merkityksensä verotussäännöksissä tapahtuneiden muutosten myötä. Lisäksi pykälässä säädettäisiin, että jos yhteisössä noudatetaan 12 kuukautta pidempää tai lyhyempää tilikautta, hyväksyttävä tuotto lasketaan kuitenkin 12 kuukauden tilikauden mukaisesti eli vuotuisena korkona.

Asetuksen 5 § koskisi hyväksyttävän tuoton tuloutuksen toteuttamistapaa. Pykälän 1 momentin mukaan hyväksyttävä tuotto voitaisiin tulouttaa omistajan haluamalla tavalla. Se voisi olla yhteisömuodosta riippuen osinkoa, ylijäämän jakamista tai muunlaista voitonjakoa taikka konserni- tai muuta avustusta. Hyväksyttävä tuotto laskettaisiin vuotuisena korkona kulloinkin sijoitettuna olleille varoille. Hyväksyttävä tuotto laskettaisiin tilikausittain ja lisättäisiin laskentaperusteeseen seuraavan tilikauden alusta lukien. Tuotto tai osa siitä olisi mahdollista tulouttaa omistajan haluamana ajankohtana, muusta lainsäädännöstä mahdollisesti aiheutuvat rajoitukset huomioitaen.

Pykälän 2 momentin mukaan tuoton tuloutukseksi katsottaisiin myös muut yhteisön omistajalleen antamat rahanarvoiset etuudet. Jos yleishyödyllinen asuntoyhteisö tai korkotukilain 5 §:n uudessa 2 momentissa tarkoitettu yleishyödylliseksi nimeämätön yhtiö antaa omistajalleen lainan, tulisi lainasta periä käypää korkoa. Koroton tai

poikkeuksellisen alhaisella korolla myönnetyn lainan koron ja käyvän koron erotus katsottaisiin tuoton tuloutukseksi. Vastaavasti omistaja ei voisi periä yleishyödylliselle asuntoyhteisölle tai yleishyödylliseksi nimeämättömälle yhtiölle antamastaan lainasta suurempaa korkoa kuin ehdotetun asetuksen mukainen hyväksyttävä tuotto. Jos se tekisi niin, ylimenevä korko katsottaisiin tuoton tuloutukseksi.

Jotta hyväksytyt tuoton suuruutta koskevia säännöksiä ei kierrettäisi, kiinteistöhoito-, isännöinti-, hallinto- tai muista vastaavista palveluista konsernin sisällä maksettava korvaus ei saisi ylittää vastaavien palvelujen yleistä hintatasoa. Tämä voitaisiin osoittaa esimerkiksi kilpailuttamalla palvelut, mihin vuokratulojen omistajat ovat tiettyin edellytyksin velvolliset myös aravarajoituslain 7 b §:n ja korkotukilain 13 b §:n nojalla. Jos näin ei tehtäisi, vertailu tehtäisiin sekä sisällöltään että laadultaan vastaavista palveluista yleensä perittäviin hintoihin. Jos ylihintaa maksettaisiin, ylimenevä korvaus katsottaisiin tuoton tuloutukseksi ja se vähentäisi yhteisölle kertynyttä jaettavissa olevaa tuottoa.

Hyväksyttävän tuoton tuloutusta koskevia säännöksiä ei voisi kiertää myöskään antamalla omistajalle vastikkeettomia tai tavallista halvempia muita rahanarvoisia etuuksia. Tällaiseksi etuudeksi katsottaisiin esimerkiksi se hyöty, jonka omistaja saisi, jos yhteisö tulouttaisi omistajalleen joltain tilikaudelta enemmän kuin hyväksyttävä tuotto on ollut ja palauttaisi liikaa tuloutetun osan myöhemmin maksamatta palautukselle käypää korkoa.

Asetuksen 6 §:n mukaan Valtiokonttori laskisi aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdassa ja korkotukilain 24 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua valtion viiden vuoden obligaatiolainan koron kuukausittain. Jos sellaisia obligaatiolainoja, joiden jäljellä oleva laina-aika on viisi vuotta, ei olisi liikkeellä, Valtiokonttori laskisi koron lineaarisesti interpoloimalla. Korko laskettaisiin viimeisten 12 kuukauden keskikoron perusteella kunkin kuukauden viimeisen kaupankäyntipäivän noteerausten perusteella. Valtiokonttori myös julkistaisi laeissa tarkoitettua koron. Vertailukorkoa seuraamalla voitaisiin varmistaa, että 5 §:ssä säädetty hyväksyttävä tuotto olisi aina kohtuullinen ja vähintään kaksi prosenttiyksikköä vertailukorkoa suurempi, kuten laeissa on edellytetty. Valtion viiden vuoden obligaatiolainan keskikorko on marraskuun 2016 loppuun laskettuna -0,34 prosenttia. Syyskuusta 2015 syyskuuhun 2016 laskettu keskikorko oli -0,27 prosenttia.

Ehdotuksen vaikutukset

Ehdotetulla asetuksella ei olisi suoria valtiontaloudellisia vaikutuksia. Asetuksella ei olisi vaikutusta myöskään viranomaisten toimintaan tai asukkaiden asemaan. Hyväksyttävän tuoton tuloutuksen enimmäismäärän alentaminen kuitenkin edistäisi valtion tuen kohdentumista asukkaiden hyväksi.

Tuoton tuloutuksen enimmäismäärän alentaminen koskisi kaikkia yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, siis sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja että asumisoikeusasuntoja omistavia arava- tai korkotukilainansaajia. Muutokset koskisivat myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain mukaisia, 20 vuoden korkotukilainoilla rahoitettuja asuntoja omistavia yhteisöjä, jotka niin ikään ovat yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisia, sekä korkotukilain 5 §:n uuden 2 momentin mukaisia yleishyödyllisiksi nimeämättömiä yhtiöitä, joiden on kuitenkin noudatettava tuoton tulou-

tusta koskevaa rajoitusta. Lainansaajayhteisöistä niiden omistajille tuloutettavan tuoton enimmäismäärän puolittaminen pienentäisi omistajien valtion tukemasta asunto-tuotannosta saamia tuottoja merkittävästi, jos omistaja on tähän asti tulouttanut itselleen säännösten salliman enimmäismäärän. Tuoton tuloutuksen enimmäismäärän puolittaminen olisi kuitenkin perusteltua valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden kannalta. Mitä enemmän varoja yleishyödyllisiin yhteisöihin jää, sitä vakavara-empia yhteisöt ovat. Pienempi tuoton tuloutuksen määrä myös alentaa yleishyödyllisistä yhteisöistä niiden omistajille siirrettävien, mahdollisesti toisilla markkinoilla hyödynnettävien varojen määrää ja siten edistää EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksiin sisältyvää vaatimusta kilpailun vääristymisen estämisestä. Jos omistajan sijoittamille varoille tuloutettava tuotto olisi jatkossa ehdotetun mukaisesti enintään neljä prosenttia, se olisi samansuuruinen kuin vuokrissa omistajan omarahoitusosuudelle perittävän koron enimmäismäärä. Lisäksi on huomattava, että monet lainansaajayhteisöt eivät nykyisinkään jaa omistajilleen täyttä tuoton tuloutuksen enimmäismäärää, vaan merkittävä osa tuotosta jätetään yhteisöihin. Tuoton tuloutuksen puolittamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lainansaajayhteisöjen omistajien talouteen.

Asumisoikeusasuntoja omistavissa yleishyödyllisissä yhteisöissä ei pääsääntöisesti ole sellaisia merkittäviä omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamia varoja, jotka olisivat tuoton tuloutusta koskevan säännöksen piirissä. Siten tuoton tuloutuksen enimmäismäärän puolittamisella ei olisi vaikutusta asumisoikeustaloyhteisöjen tai niiden omistajien toimintaan. Siltä osin kuin lainansaajayhteisöissä tällaisia varoja on, tuoton tuloutuksen enimmäismäärän puolittaminen koskisi myös niitä.

Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Asetusluonnos on ollut liitteenä korkotukilain ja aravalain muuttamista koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 155/2016 vp; EV 158/2016 vp). Esityksestä pyydettiin kirjallisia lausuntoja helmi-maaliskuussa 2016. Ehdotettu asetusta vastaa sisällöltään kyseistä asetusta, ja siihen on tehty lausuntovaiheen jälkeen vain joitakin lakitekniisiä korjauksia. Siksi asetuksesta ei ole ollut tarpeen pyytää toista kertaa kirjallisia lausuntoja.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017. Asiasta säädettäisiin asetuksen 7 §:ssä. Asetus korvaisi vuonna 1999 annetun valtioneuvoston päätöksen yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta, kuten korkotukilain 43 §:n 3 momentissa säädetään.

Asetusta sovellettaisiin vasta 1 päivästä tammikuuta 2018, eli tuoton tulouttamiseen sovellettaisiin edellä mainittua valtioneuvoston päätöstä 31 päivään joulukuuta 2017 asti. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että vuodelta 2017 tuottoa kertyisi vielä kahdeksan prosenttia ja se olisi jaettavissa vuonna 2018 tai sitä myöhempinä tilikausina.

Jos omistaja on antanut yhteisölle lainaa, lainan korko voisi olla enintään kahdeksan prosenttia vuoden 2017 loppuun saakka ja vasta sen ylimenevä osa olisi varsinaista tuoton tuloutusta. Tämän siirtymäsäännöksen myötä arava- ja korkotukilainansaajille jäisi riittävän pitkä siirtymäaika muuttaa nykyisiä käytäntöjään.

Sen sijaan korkotukilain 5 §:n uudessa 2 momentissa tarkoitettujen, yleishyödyllisiksi nimeämättömien yhtiöiden osalta asetusta sovellettaisiin heti sen voimaan tulosta lähtien. Myös asetuksen 2 §:n 2 momenttia eli tuoton tuloutuksen määräaikaista kieltämistä koskevaa säännöstä sovellettaisiin heti asetuksen voimaan tulosta lukien. Tämä on perusteltua, sillä näitä asioita koskevat aravalain, aravarajoituslain ja korkotukilain säännökset tulevat voimaan jo 1 päivänä tammikuuta 2017.