

Finansministeriet
valtiovarainministerio(at)vm.fi

Er begäran om utlåtande 4.4.2017/VM/716/03.01.01/2017

Utlåtande om utkastet till statsrådets förordning om fastställande av hyra mellan kommuner och landskap under en övergångsperiod

Finansministeriet har begärt ett utlåtande om utkastet till statsrådets förordning om fastställande av hyra mellan kommuner och landskap under en övergångsperiod.

Enligt förslaget ska det utfärdas en förordning om fastställande av hyra under den övergångsperiod som avses i 20 § i lagen om införande av landskapslagen, lagen om ordnande av social- och hälsovård och lagen om ordnande av räddningsväsendet.

När hyran mellan kommuner och landskap ska fastställas för övergångsperioden ska man i främsta hand utgå från ett befintligt system för interna hyror som redan används i kommunen i fråga. Förordningen skulle föreskriva att kommunens system för interna hyror tillämpas på ett hyresavtal mellan kommunen och landskapet under övergångsperioden, om systemet har införts i kommunen genom beslut av fullmäktige och används på samma villkor som inom kommunens verksamhet i övrigt.

Om en kommun inte har ett befintligt system för interna hyror som godkänts av fullmäktige eller om kommunen och landskapet av något annat skäl kommer överens om det, iakttas i fråga om hyresavtal mellan kommunen och landskapet de principer som fastställs genom statsrådets förordning, varvid hyran under övergångsperioden består av kapitalhyra och hyra för underhåll. Kapitalhyran beräknas utifrån det tekniska värdet på den byggnad som hyrs ut eller, om det saknas, på ett kalkylerat tekniskt värde, samt utifrån värdet på marken med ett avkastningskrav på 6 procent.

Kommunförbundets utlåtande

Kommunförbundet understöder det mesta i utkastet till förordning. Förbundet vill ändå föra fram vissa preciseringsbehov.

Enligt utkastet till förordning kan kommunen och landskapet komma överens om att i hyresavtalet mellan dem tillämpa principerna i 3 § i förordningen, även om kommunen skulle ha ett befintligt system för interna hyror. *Kommunförbundet anser att kommunerna bör ha möjlighet att självständigt välja mellan alternativen enligt 2 och 3 § i förordningsutkastet. Denna möjlighet bör uttryckas entydigt i förordningen.*

Av motiveringen till förordningsutkastet framgår inte hur värdet på marken som utgör en utgångspunkt för beräkningen av kapitalhyran bestäms. Kommunförbundet anser att marken borde värderas till sitt verkliga värde.

I förordningen eller i motiveringen till den borde det fastställas hur kostnaderna för investeringar som lokalens användare behöver och kostnader som orsakas av oväntade behov av underhåll ska hänföras till hyrorna under övergångsperioden så att det inte är fastighetsägaren som får bära risken.

I förordningsutkastet har man inte beaktat de momskonsekvenser som förändringarna enligt RP 15/2017 innebär för kommunerna. Till den del fastigheterna kommer att användas för verksamhet som omfattas av valfriheten, hyrs de ut till icke moms-skyldiga aktörer. I så fall kan uthyrningen inte vara momsbelagd och kommunen får inte rätt att dra av kostnaderna för moms på fastighetsinvesteringarna eller på underhållskostnaderna.

I det nuvarande systemet uppstår det inga motsvarande kostnader på grund av det momsåterbäringsystem som gäller för kommunerna. Därför ingår kostnaderna inte heller i kommunernas interna hyror eller i de nuvarande kapitalkostnaderna för fastigheterna. Kommunerna måste få ersättning för de momskostnader som uppstår.

I första hand bör momskostnaderna beaktas när nivån på fastighetshyrorna fastställs. Enligt regeringsproposition 15/2017 innehåller investeringarna i de fastigheter som kommunerna ska hyra ut till landskapen moms på cirka 100 miljoner euro som kommunerna tidigare fått återbäring på. Om fastigheterna i fortsättningen inte används för ett ändamål som berättigar till avdrag eller återbäring (verksamhet som hör till valfriheten), kan kommunerna bli tvungna att betala tillbaka moms på investeringarna. I dessa fall skulle också rätten att dra av moms på underhållskostnaderna för fastigheterna slopas. I regeringspropositionen uppskattas detta ge kommunerna extra kostnader på cirka 50 miljoner euro per år. Kostnadsökningen för kommunerna skulle innebära att statens momsinkomster växer i motsvarande grad. För staten skulle det därför vara kostnadsneutralt om kommunerna får ersättning genom att kostnaderna beaktas i fastighetshyrorna eller ersätts på något annat sätt.

I förordningen bör det skrivas in att när en fastighet överlåts för ett ändamål som inte berättigar till momsavdrag, ska hyresnivån ses över med beaktande av de extra kostnader som förändringen orsakar uthyraren.

Förordningen bör ge möjlighet till justering av hyran under övergångsperioden. Hyrorna kan behöva justeras till exempel på grund av bolagiseringsarrangemang.