

The background features a repeating pattern of stylized orange geometric shapes, including rectangles, circles, and triangles, arranged in a grid-like fashion. The shapes are solid orange and set against a white background.

Ajankohtaista investointiavustuksista

Helsinki 17.1.2020

Ohjelma

1. Asuntohankintoihin myönnettävien avustusten yleisehdot, maksaminen ja raportointi
- erityisasiantuntija Juha Katainen, STEA
2. Avustuksen takaisinperintä ja takaisinperinnän kohtuullistaminen
- lakimies Markus Latvala, STEA

Asuntohankintoihin myönnettävien avustusten yleisehdot, maksaminen ja raportointi





Nostoja yleisehdoista 1/4

- Avustuksen saajan omarahoitusosuus
 - Avustuksen saajan tulee kattaa omarahoitusosuus omista varoistaan. **Jos omarahoitusosuus rahoitetaan lainalla, ei lainan sopimusehtona voida käyttää yleispanttaussitoumusta.**
 - Yleispanttauksen sijaan avustettua omaisuutta voidaan käyttää omaisuuden omarahoitusosuuden rahoittamiseksi otetun lainan **erityispanttina**, jolloin otettava laina yksilöidään tiettyä avustettua omaisuuserää vastaavaksi.

Tämä tulee muuttamaan erityisesti asuntohankkijoiden panttauskäytäntöjä

- Avustuksen käyttöajan lopussa 31.12.2021 vuoden 2020 avustuksella ostetut asunnot on yksilöity tietyn lainan/ lainojen pantiksi



SOSIAALI- JA
TERVEYSJÄRJESTÖJEN
AVUSTUSKESKUS

Nostoja yleisehdoista 2/4

- Asunnon hankinnan yhteydessä voidaan hyväksyä vähäiset ja määrältään kohtuulliset korjauskulut. Korjausta ovat esimerkiksi seinien maalaaminen ja tapetointi sekä liedon tai jääkaapin vaihtaminen.
- Epäselvissä tilanteissa avustuksen saajan tulee olla yhteydessä STEAan ennen kustannusten syntymistä.



SOSIAALI- JA
TERVEYSJÄRJESTÖJEN
AVUSTUSKESKUS

Nostoja yleisehdoista 3/4

- **Kustannukset, joita ei hyväksytä STEA-avustukselle:**
 - asunnon/ kiinteistön hankintaan liittyvät välittäjän palkkiot

→ Tämä tarkoittaa sitä, että avustuksella katettavaksi kuluksi ei hyväksytä avustuksen saajan ostotoimeksiannosta kiinteistönvälittäjälle suorittamaa palkkiota.
- **Kaupantekoon liittyvien asiakirjojen säilyttäminen:**
 - Jos avustus on myönnetty toimitilan tai asunnon ostamiseen, tulee avustuksen saajan säilyttää kaupantekoon liittyvät asiakirjat avustuksen käyttörajoitusajan. Kaupantekoon liittyvillä asiakirjoilla tarkoitetaan esimerkiksi kauppakirjaa, asuntoesitettä, isännöitsijätodistusta ja otetta suoritettavasta varainsiirtoverosta.



SOSIAALI- JA
TERVEYSJÄRJESTÖJEN
AVUSTUSKESKUS

Nostoja yleisehdoista 4/4

- Investointihankkeen loppuselvitys:
 - Asuntohankintojen loppuselvityksiin tulee liittää yhteenveto hankituista asunnoista ja niistä syntyneistä kuluista. Lisäksi loppuselvitykseen on liitettävä tase-erittely, josta selviää asuntohankintojen hankintamenojen kirjaukset.
- STEA selvittää säännöllisin väliajoin investointiavustuksilla tehtyjen asuntohankintojen käyttötarkoituksen toteutumista. Selvityksessä asuntohankinnalla tarkoitetaan seuraavia avustuksen käyttötarkoituksia:
 - avustuksella on hankittu asuntoja olemassa olevasta asuntokannasta
 - avustuksella on rakennettu uusia asuntoja
 - avustuksella on peruskorjattu tai parannettu kiinteistöjä, joissa on asumiseen tarkoitettuja tiloja.

Asuntohankintoihin tarkoitettujen avustusten maksaminen ja kuluselvitykset



- Asuntojen tai toimitilojen hankintaan myönnetystä avustuksesta voi tehdä maksupyynnön, kun myyjä on hyväksynyt avustuksen saajan tekemän tarjouksen asunnosta tai toimitilasta. Maksupyynnölle tulee liittää esite ostettavasta kiinteistöstä/asunnosta ja isännöitsijäntodistus.
 - **Hankintaan ei tarvitse jatkossa pyytää erillistä lupaa STEAsta**
- Toteutuneiden asunto- tai kiinteistökauppojen jälkeen avustuksen saajan tulee tehdä STEAn verkkoasioinnissa kuluselvitys, jossa raportoidaan hankinnan kustannukset. Lähtökohtaisesti asunto- ja toimitilahankintojen hyväksyttävät kustannukset muodostuvat asunnon/kiinteistön kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta. Kuluselvityksen liitteeksi tulee lisätä **jäljennös kauppakirjasta** ja ote varainsiirtoveron suorittamisesta.

Loppuselvitys

- Jatkossa asuntohankintoihin myönnettyistä avustuksista tehdään myös loppuselvitys
 - Loppuselvitys tehdään viimeistään avustuksen käyttöajan päättymistä seuraavan vuoden alussa. Esimerkiksi vuodelle 2020 myönnetty avustus tulee loppuselvittää tammi-helmikuussa 2022.
 - Tukiasunto-/kiinteistöhankeiden loppuselvityksen liitteitä ovat tase-erittelyt hankituista asunto-osakkeista tai kiinteistöistä sekä yhteenveto hankeiden kokonaiskustannuksista.

Avustuksen takaisinperintä ja takaisinperinnän kohtuullistaminen



SOSIAALI- JA
TERVEYSJÄRJESTÖJEN
AVUSTUSKESKUS



Takaisinperintäasian muodostuminen 1/5

- Valtionavustuslaki 22 §:
 - Sosiaali- ja terveysministeriö voi päätöksellään määrätä avustuksen maksamisen lopetettavaksi sekä jo maksetun avustuksen tai sen osan takaisin perittäväksi, jos valtionavustuksen saaja on 13 §:n vastaisesti luovuttanut toiselle omistus- tai hallintaoikeuden omaisuuteen, joka on hankittu valtionavustuksella

Takaisinperintäasian muodostuminen 2/5

- Valtionavustuslaki 13 §:
 - Jos valtionavustus on myönnetty tiettyä valtionavustuspäätöksessä määriteltyä käyttötarkoitusta varten käytettävän omaisuuden hankintaan tai perusparannukseen, omaisuutta **ei saa käyttää pysyvästi** muuhun kuin valtionavustuspäätöksessä määriteltyyn käyttötarkoitukseen **eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta luovuttaa** toiselle valtionavustuspäätöksessä määrättyinä valtionavustuksen kohteena olevan omaisuuden käyttöaikana.

Takaisinperintäasian muodostuminen 3/5

Laki raha-automaattiavustuksista 28 §/Valtionavustuslain 22 §:

- Sosiaali- ja terveysministeriö voi päätöksellään määrätä avustuksen maksamisen lopetettavaksi sekä jo maksetun avustuksen tai sen osan takaisin perittäväksi, jos avustuksen saaja on 9 §:n vastaisesti luovuttanut toiselle omistus- tai hallintaoikeuden omaisuuteen, joka on hankittu avustuksella.

Takaisinperintäasian muodostuminen 4/5

Laki raha-automaattiavustuksista 9 §/valtionavustuslain 13 §/AVA 9 §:

- Jos avustus on myönnetty tiettyä avustuspäätöksessä määriteltyä käyttötarkoitusta varten käytettävän omaisuuden hankintaan, omaisuutta **ei saa käyttää pysyvästi muuhun** kuin avustuspäätöksessä **määriteltyyn käyttötarkoitukseen eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta saa luovuttaa** toiselle omaisuuden käyttöaikana, joka on kymmenen vuotta avustuksen tai sen viimeisen erän maksamisesta.
- Edellä 3 momentissa tarkoitettu avustuksen kohteena olevan omaisuuden käyttöaika on kuitenkin 20 vuotta avustuksen myöntämisestä, jos avustus on myönnetty kiinteään omaisuuden, rakennuksen tai rakennuksessa olevan huoneiston hankintaan taikka rakentamiseen tai perusparannukseen.

Takaisinperintäasian muodostuminen 5/5

- Jos avustettu omaisuus vaihtaa omistajaa ja sen vastaanottava taho ei ole avustuskelpoinen, perii STM avustuksen takaisin
- Takaisinperintätilanne muodostuu myös, jos avustetun omaisuuden alkuperäinen käyttötarkoitus muuttuu pysyvästi
- STEA voi esittää STM:lle takaisinperintää saatuaan asiasta tiedon
- Avustuksen saaja voi hakea takaisinperinnän kohtuullistamista/ luopumista

Takaisinperintäasian hallinnollinen prosessi



- Avustuksen saaja lähettää hakemuksen STM:n kirjaamoon
- STM pyytää STEAlta lausunnon
- STEA antaa lausunnon
- STM tekee päätöksen
- Avustuksen saajalla on mahdollisuus hakea muutosta STM:n päätökseen ja viime kädessä oikeus valittaa hallinto-oikeuteen

Takaisinperittävä määrä investointiavustuksissa

- Sen suuruinen osa investointiavustuksen kohteena olevan omaisuuden **käyvästä arvosta**, joka vastaa avustuksen osuutta avustuksen kohteena olevan omaisuuden alkuperäisistä hankintamenoista investointihankkeen toteuttamisen jälkeen. (RAY-AVL 29 §/ValtionAVL 23 §)
- Käypä arvo = KPL:n + hyvän kirjanpitotavan mukaisesti määritelty omaisuuden käypä arvo takaisinperinnästä päättämisen ajankohtana. (HE 63/2001)
- Lähtökohtana voidaan yleensä myös pitää omaisuuden toteutunutta realisointiarvoa. (HE 75/2001)
- Takaisinperittäväksi voi avustuksen maksetun määrän lisäksi tulla omaisuuden arvonnousu. Vastaavasti omaisuuden arvon aleneminen vähentää takaisinperittäväksi tulevaa määrää.

Takaisinperittävän avustusmäärän määrittäminen käytännössä

- Mikä on avustetun omaisuuden tämän hetkinen käypä arvo?
 - Muun selvityksen puuttuessa avustuksen saajan on tehtävä arvio ja/tai pyytää ulkopuolista arviota omaisuuden käyvästä arvosta.
 - Jos luotettavaa arviota ei ole mahdollista saada, käytetään myönnetyn avustuksen kokonaismäärää.
 - Tukiasunto-kohteissa käypä arvo on pääasiassa myyntihinta. Jos asunto myydään merkittävästi halvemmalla kuin se on ostettu, tulee hakemuksessa perustella mistä tällainen hinnan muutos on johtunut. STEA voi edellyttää avustuksen saajaa tilaamaan kirjallisen arvion kiinteistönvälittäjältä käyvästä arvosta.

Takaisinperittävän avustusmäärän määrittäminen 1(2)

- Mikä on avustuksen suhteellinen osuus / avustusosuus?
 - Onko avustettuun omaisuuteen tehty perusparannuksia tms. avustuksen saajan omilla varoilla (tai muilla valtionavustuksilla), mikä voisi vaikuttaa alkuperäisen avustuspäätöksen mukaiseen avustusosuuteen?
 - Perusparannukseksi voidaan katsoa kirjanpidon näkökulmasta tasevaikutteiset toimet.

Takaisinperittävän avustusmäärän määrittäminen 2(2)

- Perusparannusta ovat:
 - huoneiston tai rakennuksen laajentaminen, muutostyöt, uudistustyöt ja muut vastaavat toimenpiteet. Perusparannus eroaa vuosikorjauksesta niin, että perusparannuksessa huoneistoa tai rakennusta muutetaan tasokkaammaksi tai laajennetaan. Sitä siis parannetaan aikaisempaan verrattuna. Perusparannusta ovat esimerkiksi: kylmän varastotilan muuttaminen saunatilaksi, parvekelasien asennus, perustusten ja kantavien rakenteiden parannus, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien parannus, vesi- ja viemärilaitteiden rakentaminen ja parantaminen, kiinteistön sähköjärjestelmien korjaus ja parannus.

Korko

- Takaisinperittäväälle avustukselle lasketaan aina korko
- Valtionavustuslaki 24 §:
 - Valtionavustuksen saajan on maksettava palautettavalle tai takaisin perittäväälle määrälle valtionavustuksen maksupäivästä korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista vuotuista korkoa lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä.
- Laki raha-automaattiavustuksista 30§:
 - Avustuksen saajan on maksettava palautettavalle tai takaisin perittäväälle määrälle avustuksen maksupäivästä korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista vuotuista korkoa lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä.

Takaisinperittävän määrän kohtuullistamisen perusteet 1/6

- Lähtökohtana on takaisinperinnän kohtuuton ankaruus ja epäoikeudenmukaisuus tilanteessa vallitsevissa yksittäisissä olosuhteissa.
- Takaisinperintä ei saa tarpeettomasti johtaa sillä tavoin vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin tai sellaiseen taloudelliseen asemaan, ettei niitä voida yhteiskunnassa yleisesti hyväksytyjen oikeudenmukaisuuskäsitysten mukaan vaatia valtionavustuksen saajan sietävän.

Takaisinperittävän määrän kohtuullistamisen perusteet 2/6

- Arvioitava julkisen edun suojaamisen tarvetta ja vahvuutta suhteessa toimenpiteen seurauksiin. Julkista etua turvaavien toimenpiteiden yksityisille aiheuttamien seurausten tulee olla yleisesti hyväksyttäviä.
 - Kohtuullistamisen perusteita ja edellytyksiä harkittaessa voidaan apuna käyttää myös yksityisoikeudellisen oikeustoimen kohtuullistamista koskevien säännösten soveltamiskäytännössä.
- Kohtuullistaminen on poikkeus pääsääntöön (pacta sunt servanda).
- Kohtuullistaminen ei tule kysymykseen, jos takaisinperintä johtuu valtioavustuksen saajan tahallisesta väärinkäytöksestä.

Takaisinperittävän määrän kohtuullistamisen perusteet 3/6

1. Avustuksen saajan taloudellinen asema ja olosuhteet

- Miten takaisinperintä vaikuttaa avustuksen saajan taloudelliseen tilanteeseen?
- Onko tiedossa tapahtumia/velvoitteita tulevaisuudessa, joilla on merkitystä taloudellisen aseman arviointiin?
- Onko mahdollisuutta vuokrien korottamiseen?
- Korkotason nousu, miten vaikuttaa velkoihin?
- Onko kerätty tulevia peruskorjauksia/velvoitteita varten erillistä varausta?
- Taseessa olevien varojen likviditeetti ja vieraanpääoman määrä

Takaisinperittävän määrän kohtuullistamisen perusteet 4/6



2. Avustuksella hankitun omaisuuden laatu

- Sijainti
- Asunnon/kiinteistön ikä ja kunto
- Vahinkotapahtumat, sisäilmaongelmat yms.

Takaisinperittävän määrän kohtuullistamisen perusteet 5/6

3. Takaisinperinnän perusteena oleva menettely

- Valtionavustuksen saajan virheellinen menettely
- Viranomaisen virheellinen menettely
- Virheellisten neuvojen antaminen
- Asian ratkaisun viivästyminen

Takaisinperittävän määrän kohtuullistamisen perusteet 6

4. Olosuhteiden muutos

- Valtionavustuksen saaja ei ole voinut tavanomaisella huolellisuudella ennakoida kyseistä olosuhteiden muutosta.
- Kohteen käyttöaika ja sen vaikutus
 - Kun pitoajasta on kulunut yli puolet, voidaan käyttöaika ottaa soveltuvien osien huomioon kohtuullistavana tekijänä
- Muuttoliike/ asunto- ja kiinteistömarkkinoiden eriytyminen, muu yhteiskunnan rakennemuutos
 - Esim. toimintaympäristön muutokset, jotka ovat avustuksen saajasta riippumattomia
 - Toimintaympäristön muutokseen on haettu aktiivisesti ratkaisuja
- Kohde ei säily avustuksen saajan käytössä
 - Esim. avustuskelvoton taho



SOSIAALI- JA
TERVEYSJÄRJESTÖJEN
AVUSTUSKESKUS

Koron kohtuullistamisharkinta

- Lähtökohtaisesti korko suhteutetaan takaisinperittävän avustuksen kohtuullistettuun osuuteen
- Korkoa voidaan kohtuullistaa vielä enemmän, jos:
 - omaisuus on ollut käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä sinä aikana, jolta korkoa lasketaan
 - avustus on sidottu omaisuuteen, joka ei tuota järjestölle lyhyellä aikavälillä varoja, joita koron perimisellä tulisi kompensoida valtion hyödyksi.
 - Koron määrä on kohtuuton suhteessa kohtuullistettuun takaisinperittävään määrään.

Kohtuullistettavan takaisinperintämäärän laskenta 1/2

- Jos kohtuullistamiseen päädytään, käytetään avustetun omaisuuden jäljellä olevaan käyttöaikaan suhteutettua laskentaa
20 vuoden käyttöajalla 5 %:n tasavähennyksenä / kulunut käyttövuosi (tasapoistolaskenta).

Jos avustuksen käyttöaika on 10 vuotta, käytetään laskelmassa 10%:n tasavähennystä/kulunut käyttövuosi.

Kohtuullistettavan takaisinperintämäärän laskenta 1/2

Kohtuullistamislaskentaa suurempi kohtuullistaminen:

- Vanhoissa B-avustuksissa takaisin perittäväille summalle laskettava korko verrattuna kohtuullistettuun pääomaan saattaa olla vielä kohtuullistettunakin suhteettoman suuri.
- Tällaisessa tilanteessa on mahdollista käyttää kohtuullistetun summan tai sille lasketun koron pienentämistä tietyllä prosenttiosuudella.



SOSIAALI- JA
TERVEYSJÄRJESTÖJEN
AVUSTUSKESKUS

Takaisinperinnästä luopuminen

- Kynnys takaisinperinnästä kokonaan luopumiseen on erittäin korkea.
 - Merkitsee poikkeusta avustuslainsäädännön mukaisista velvoitteista.
- Kohtuusperiaatteeseen kuuluu, että suoritusvelvollisuutta tulee yleensä helpottaa vain osittain ja vain siltä osin kuin se on kohtuuton.