

Mainiampi Laitila

---



# Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Marika Silvennoinen

# Kaupunkin lähtötilanne

- Kaupungilla on tällä hetkellä 4 hyvinvointialueelle vuokrattavaa sote- tai pelastuskohdetta.
  - Kohteet ovat Terveyskeskus, Palke 7, Paloasema ja Kaukolankoti
  - Lisäksi kaupunki on vuokrannut hyvinvointialueelle toimitiloja mm. kaupungintalolta ja kouluista.
- Kaupungin tavoitteena on tunnistaa sote- ja pelastustoiminnan pidettävät, yhtiöitettävät ja myytävät kiinteistöt sekä linjata järkevin yhtiöittäminen tapa.
- Kaupunki on tilannut Newseciltä kiinteistöarvioinnit sote-kiinteistöistä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.
  - Kaukolankoti jätettiin arvioinnin ulkopuolelle, sillä nykyinen toiminta kiinteistössä päättyy uuden palvelutalon rakentumisen myötä arviolta kesällä 2026.



# Kaupungin on yhtiötettävä sote- ja pelastuskiinteistöt 1.1.2026 mennessä

**Nykytilanne:** Varha on vuokrannut sote- ja pela-kiinteistöt 31.12.2025 asti lakisääteisillä vuokrasopimuksilla. Poikkeuksena paloasema, jonka vuokrasopimus on siirtynyt suoraan aluepelastuslaitokselta hyvinvointialueelle. Palke 7 osalta aluevaltuusto on tehnyt päätöksen optiokauden käyttöönotosta.

**Muutos:** Sote- ja pela-kiinteistöt on siirrettävä osakeyhtiöön, joka vuokraa tilat hyvinvointialueelle 1.1.2026 alkaen (1.1.2027 Palke 7). Vaihtoehtona on myydä kiinteistöt konsernin ulkopuoliselle.

**Miksi?** Kunnat kilpailevat vuokrasopimuksista yksityisten kiinteistösijoittajien kanssa ja kunnilla katsotaan olevan epäreilua kilpailuetua yksityisiin toimijoihin nähden. => **yhtiöttämisvelvoite**



# Prosessikuvaus

1. Uusien vuokrasopimusten neuvottelu ja laadinta Varhan kanssa.
2. Päätös, mitkä kiinteistöt yhtiöitetään.
3. Uuden yhtiön perustaminen
  - Siirrettävä omaisuus ja yhtiörakenne
4. Talouden ja yhtiöittämistavan suunnittelu
  - Yhtiöittämistapa (Apportti, kauppa tai näiden yhdistelmä)
  - Yhtiön talouden mallinnus
  - Yhtiön rahoitus, pääomarakenne ja tuloutus kaupungille
5. Siirtojen toteutus 2026 alkuun (2027 Palke 7) mennessä.



# Uudet vuokrasopimukset

- Kiinteistöjen vuokrat, sopimusten pituudet sekä Varhan suunnitelmat kohteiden käytölle vaikuttavat niiden arvostukseen ja yhtiöittämisvelvoitteeseen. Vuokrasopimusneuvotteluilla on keskeinen merkitys tulevan yhtiön talouden suunnitteluun ja riskeihin. Yhtiön pitäisi taseellaan ja saamallaan kassavirralla kyetä selviytymään sille kuuluvista veloista ja velvoitteista sekä tuottaa omistajalleen voittoa.
- Vuokraneuvotteluissa tulee kiinnittää huomiota: 1) Sopimusten pituuteen 2) Pääomavuokratason 3) Investointien käsittelyyn ja niiden vuokravaikutuksiin 4) Ylläpidon vastuunjakoon 5) Ylläpitovuokran tasoon 6) sekä huomiotava mahdolliset neuvottelut kohteiden myymisestä Varhalle.



# Yhtiöitettävät kohteet

- Kunnat on velvoitettu yhtiöittämään pääasiallisesti hyvinvointialueelle vuokratut sote- ja pelastuskiinteistöt. Kohteet, joissa hyvinvointialueen käyttö on vähäistä, on vapautettu yhtiöittämisvelvoitteesta. Tällaisia tiloja ovat mm. koulujen terveydenhoitajan huoneet.
- Vuoden 2026 alusta yhtiöitettäviä kohteita ovat nykyisen käytön perusteella **Terveyskeskus** ja **Paloasema**. **Palke 7** on yhtiöitettävä vuoden 2027 alusta.
- Tämän hetkisen tiedon mukaan yhtiöittämisen ulkopuolelle jää **Kaukolankoti**, sillä nykyinen käyttö päättyy uuden palveluasumisyksikön valmistuttua vuonna 2026.



# Vastaanottava yhtiö

- Kaupungin nykyisistä tytäryhtiöistä ei ole tunnistettu sote-kiinteistöjen vastaanottoon soveltuvaa yhtiötä, joten kiinteistöjä varten tulee perustaa uusi yhtiö (yhtiöitä).
  - Varhalle tiloja vuokraavan yhtiön on toiminnallisesti mielekästä omistaa pelkästään kilpailuille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä.
  - Varhan tilatarve ja pidemmän ajan vuokratasot eivät välttämättä selviä ennen yhtiöittämisvelvoitteen voimaan astumista.
  - Yhdellä yhtiöllä sote-kohteiden vaatiman hallinnon määrä minimoidaan.
- Yksinkertaisin rakenne yhtiölle on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, jolle kaupunki luovuttaa rakennukset. => **Kaupungin kannattaa yhtiöittää rakennukset ja jättää tontit kaupungin omistukseen vuokraten niitä yhtiölle.**



# Tukipalveluiden järjestäminen

Tukipalveluiden järjestämisen vaihtoehdot:

1. Kaupunki järjestää tukipalvelut ja myy tukipalvelut yhtiölle suoraan  
⇒ Edellyttää markkinahintaa ja toiminnan kirjanpidollista eriyttämistä.
  2. Kaupunki yhtiöittää tukipalvelut
  - 3. Tukipalvelut ostetaan ulkopuolelta**
- Vaihtoehto 3 vastaa nykyistä käytäntöä kaupungin tytäryhtiöissä.
    - Vaihtoehdossa on huomioitava kaupungin nykyisellään tuottaman palvelun tarpeen supistuminen ja pohdittava, onko kaupungin omien kiinteistöpalvelujen tuottaminen tehokasta, jos sote- ja pelastuskiinteistöjen hoito putoaa kaupungin oman palveluntuotannon ulkopuolelle.





# Yhtiöittämistavat

**1. Apportilla** kaupunki luovuttaa vastaanottavalle yhtiölle kiinteistöt yhtiön osakkeita vastaan.

⇒ mahdollisuus hyödyntää väliaikaista varainsiirtoverovapautta, mutta yhteisöveroa maksetaan yhtiössä enemmän johtuen kauppavaihtoehtoa alhaisemmista lainojen korkokuluista.

⇒ Kohteet (varat) siirtyvät yhtiölle, mutta velat jäävät kaupungille.

**2. Kiinteistöjen kaupassa** yhtiö ostaa kiinteistöt kaupungilta.

=> Mahdollistaa pääomarakenteen suunnittelun ja yhteisöverojen minimoinnin, mutta kaupasta seuraa varainsiirtovero.

=> Käytännössä kauppahinta voidaan merkitä velaksi yhtiön ja kaupungin välille, jolloin kaupalla ei ole välitöntä vaikutusta rahavirtoihin varainsiirtoveroa lukuun ottamatta.

**3. Edellisten yhdistelmä** => Luovutetaan osa apportilla ja osa kaupalla.



# Yhtiöittämistavan valinta

- Yhtiöittämisessä kiinteistöjen siirrot tulee tehdä korkeintaan käypiin arvoihin. Arvoihin vaikuttaa merkittävästi sote- ja pelastuskiinteistöille neuvoteltavat vuokratasot ja sopimuspituudet.
- **Lopullinen yhtiöittämistavan valinta kannattaa tehdä, kun uudet vuokrasopimusehdot ovat selvillä ja vastaanottavan yhtiön talous mallinnettu uusilla vuokrasopimuksilla.**



# Verovaikutukset

- Kiinteistöjen kaupasta seuraa varainsiirtovero (3 %). Sote- ja pelakiinteistöjen siirto on varainsiirtoverosta vapaa, jos se toteutetaan apporttina.
  - Varainsiirtovero on noin 120 t. euroa, jos se johdetaan kirjanpitoarvoista ja 73.500-141.150 euroa, jos se johdetaan markkina-arvoista. Markkina-arvoon vaikuttaa olennaisesti sopimuskauden pituus.
  - Apportilla siirrettäessä verotuksen poistopohja katsotaan yhtiössä kohteiden kirjanpitoarvoista.
- Yhtiö maksaa tuloksestaan yhteisöveroa
  - Veroon vaikuttavat mm. kiinteistön siirtotapa ja yhtiön pääomarakenne
- Yhtiö maksaa kiinteistöveroa.
- Yhtiön tulee ennen kiinteistöjen luovutusta hakeutua alv-velvolliseksi, jotta se voi laskuttaa vuokrat alvillisena ja vähentää kustannuksista arvonlisäveron.



# Rahoitus

- Varteenotettavin rahoitusvaihtoehto kiinteistökaupan (ja varainsiirtoveron) rahoittamiseen on kaupungin myöntämä laina.
  - Korkean riskitason ja mahdollisten lyhyiden vuokrasopimusten vuoksi on todennäköistä, että yhtiö ei saa investointeihinsa lainaa liikepankeilta, tai lainan marginaalikustannus on korkea.
  - Kaupungin myöntämälle lainalle tulee maksaa markkinaehtoista korkoa.
    - ⇒ Liian matala korko voidaan lukea kielletyksi valtiontueksi ja liian korkea korko peitellyksi osingonjaoksi.
    - ⇒ Yhtiö voi vähentää korkomenoja verotuksessa.



# Varojenjako

- Kaupunki voi saada tuottoja yhtiöstä mm. tonttivuokrina, kiinteistöveroina, osinkoina, varojen jakona sekä lainojen lyhennyksinä ja korkoina.



# Riskit

- Mahdolliset lyhyet sopimukset lisäävät yhtiön pitkän ajan tuottojen riskiä ja hankaloittavat mm. ulkoisen rahoituksen saamista ja kohteiden myymistä sijoittajalle.
- Tilojen vajaakäyttö ja vuokratason lasku vaikuttavat yhtiön talouden tasapainoon erityisesti, jos velkamäärä on suuri.
  - Kannattavuuden heikentyminen kohdistuu kaupungin yhtiöstä saamiin kassavirtoihin.
- Korjausinvestointitarve aiheuttaa yhtiölle ja kaupungille riskin investointien kustannuksista
  - Merkittävien investointien osalta tulisi sopia vuokrien korottamisesta tai erillisestä investointivuokrasta.
  - Yhtiö tarvitsee suurempia investointeja varten rahoitusta tai takauksen kaupungilta, jolloin myös kaupunki kantaa investointien taloudellista riskiä.



# Yhtiön perustaminen

- Yhtiötä perustettaessa tarvitaan vähintään:
  - Perustamissopimus
  - Yhtiöjärjestys
  - kauppakirjat liitteineen (ja/tai apporttisopimus)
    - Luovutuskirjaan liitettävä ehto kiinteistöinvestoinnin alv-tarkastusoikeuden siirtymisestä luovutuksen saajalle.
  - Maanvuokrasopimukset luovutettaviin rakennuksiin
  - Tilintarkastajan lausunto siitä, että yhtiö on perustettu lainmukaisesti
  - Perustamisilmoituksella tulee hakeutua kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alv-velvolliseksi yhtiön perustamisesta lähtien.
- Vastaanottavan yhtiön osakeantipäätöksen toteutus sekä rekisteröinnit kaupparekisteriin
- Mahdolliset vero-oikeudelliset selvitykset
- Mahdollisen lainasopimuksen laadinta, vakuuksien järjestely, jne.



# Eteneminen

1. Perustetaan yksi uusi tytäryhtiö sote-kiinteistöille

⇒ Tarvitaan päätös uuden yhtiön perustamisesta.

2. Päätetään yhtiöitettävät kiinteistöt

3. Siirretään yhtiölle pelkästään rakennukset

⇒ kaupunki vuokraa tontit yhtiölle.

4. Yhtiöittämistapana kauppa tai apportin ja kaupan yhdistelmä

⇒ Optimitilanne voidaan arvioida, kun vuokrasopimusten sisältö selviää

5. Siirtoarvona käytetään apportissa tasearvoa ja kaupassa sopimukseen perustuvaa käypää hintaa.

=> Mahdolliset alaskirjaukset kaupungin taseeseen tehdään ennen siirtoa.





Mainiampi Laitila kiittää

---

