

KOUVOLAN KAUPUNKI

SOTE- JA PELA-KIINTEISTÖJEN YHTIÖITTÄMISSELVITYS

04. KESÄKUUTA 2025



Kouvolan kaupunki

04. kesäkuuta 2025

Olemme laatineet 07.05.2025 päivätyn tarjouksemme mukaisesti Kouvolan kaupungille raportin koskien sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisvaihtoehtoja.

Toimeksiannon sisällön laajuus ja sisältö on Asiakkaan vastuulla. Tämän toimeksiannon tarkoituksena ei ole suorittaa tilintarkastusta. Tilintarkastuksen tarkoitus on antaa lausunto tarkastuksen kohteesta tai sen osista emmekä näin anna vastaavaa lausuntoa toimeksiannon kohteesta tai sen osista.

Olemme jätetyn tarjouksen ja esitellyn työsuunnitelman mukaisesti tehneet tiettyjä analyysyjä sisäistä käyttöänne varten. Olemme esittäneet tässä raportissa ja sen mahdollisissa liitteissä näiden analyysien ja niihin liittyvien huomioiden tulokset. Mikäli olisimme tehneet muita toimenpiteitä, muita asioita olisi saattanut tulla tietoomme, jotka olisimme raportoineet Teille.

Elleivät osapuolet toisin sovi, tilaajalla ei ilman BDO:n suostumusta ole oikeutta käyttää tätä raporttia muuhun kohteeseen tai tarkoitukseen kuin sopimuksessa on edellytetty eikä luovuttaa niitä kolmannen henkilön käyttöön.

Emme ole arvioineet tarvittavia toimenpiteitä/riskejä toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta.

Kunnioittavasti

BDO Oy

Osakas

Alpo Ronkainen

YLEISTÄ TOIMEKSIANNOSTA

Toimeksiannon tausta

- ▶ Sote-voimaannapolain mukaan, mikäli kaupunki haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pela-kiinteistöjä hyvinvointialueelle, tulee ne yhtiöittää 3+1 vuoden siirtymäajan puitteissa. Kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinoille, jolloin niitä koskee yhtiöittämisvelvollisuus.
- ▶ Kouvolan kaupunki (myöhemmin ”Kaupunki”) on aloittanut keskustelut sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä.
- ▶ Kaupunki haluaa taustamateriaalia tukemaan tulevaisuuden toimintamallin valintaa sen suhteen, miten sote- ja pela-kiinteistöt tulisi yhtiöittää ja millä tavalla kiinteistöihin liittyvät tukipalvelut tulisi organisoida toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta.
- ▶ Kaupungin toiveena on, että selvityksessä tarkasteltaisiin yhtiöitettävien kiinteistöjen vastaanottavana yhtiönä olisi Kouvolan Yritystilat Oy, joka on kaupungin tytäryhtiö Kouvola Innovation Oy:n 100 % omistuksessa.
 - ▶ Kaupungin toinen 100 %:sti omistettu kiinteistöjen ja asuntojen omistukseen liittyvä yhtiö on Kouvolan Asunnot Oy, joka vastaa kaupungin vuokratilojen omistamisesta ja vuokraamisesta.
- ▶ Tämän selvityksen tarkoituksena on tehdä ehdotus taloudellisesti ja toiminnallisesti perustellusta yhtiöittämis- ja organisointikokonaisuudesta, joka vastaa kaupungin tarpeita sekä toteuttaa lainsäädännön määräämät velvoitteet markkinoille suuntautuvan toiminnan yhtiöittämisestä.

Tarkasteltavat kohteet ja niiden hallinnointi

- ▶ Kaupungilla on omistuksessaan hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita yhteensä 26 kappaletta, jotka on kuvattu raportin liitteessä. Kohteista kahdeksan on paloasemia ja loput sote-tiloja.
- ▶ Vuokrasopimukset kohteista ovat joko määräaikaista tai toistaiseksi voimassaolevia 12 kuukauden irtisanomisajalla.
- ▶ Kohteet on salkutettu kaupungin toimesta kolmeen eri kategoriaan niiden kunnon ja vuokrattavuuden mukaisesti.
- ▶ Ara-kohteita kaupungin sote-kiinteistöistä ovat saamamme tiedon mukaisesti Mäntylän rivitalot, Palvelukeskus Valkealakoti, Asumispalveluyksikkö Pihlajisto sekä Kumpula.
- ▶ Osakehuoneistona olevia sote-kohteita kaupungilla on Voikkaan suunterveydenhuollon kohde (Kiinteistö oy Voikkaan Liikekaari) ja neuvolan tilat (Kiinteistö Oy Korian Liikekeskus)
- ▶ Kaupunki tuottaa nykymuodossaan kiinteistöhuollon palveluja sote- ja pela-kiinteistöihinsä liittyen.

YHTEENVETO

Oikeudelliset rajoitteet ja mahdollisuudet

- ▶ Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet on joka tapauksessa yhtiötettävä soteuudistuksen voimaantulon mukaisen 3+1 vuoden säädetyn siirtymäajan kuluessa, sillä toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain mukaan yhtiöittää. Siirtymäaika päättyy 31.12.2025, ellei hyvinvointialue ole käyttänyt yhden lisävuoden optiotaan.
- ▶ Mikäli kyseessä on hyvinvointialueelle siirtyneet vuokrasopimukset, yhtiöittämisvelvollisuus muodostuu uusien sopimusten yhteydessä.
- ▶ Yhtiöittämisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka on pääsääntöisesti (yli 50 %:sti) vuokrattu hyvinvointialueelle (tai muulle markkinatoimijalle yhteensä). Esimerkiksi koulurakennuksia, joiden yksittäisiä tiloja on vuokrattu hyvinvointialueelle, ei tule yhtiöittää.
- ▶ Kuntalain mukaisesti voidaan tulkita, että vapaille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä koskee yhtiöittämisvelvollisuus, ellei kyseessä ole toiminta, joka liittyy kunnan maankäytön tavoitteiden toteuttamiseen (kuntalain 127 §:ssä yksilöity poikkeus).
- ▶ Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt kuuluvat yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin. Niiden juridinen muoto ei täytä sellaisenaan yhtiöittämisen edellytyksiä, koska yhtiön osake oikeuttaa vain asunnon tai kiinteistön osan hallintaan, ja omistaja vastaa suoraan sen tuotoista ja kustannuksista.
- ▶ Tukipalveluiden osalta tulee arvioida, halutaanko esimerkiksi kiinteistönhuollon henkilöstöä ja kalustoa siirtää yhtiöön. Tulkitsemme, että pääsäännön mukaan henkilö, jonka työpanos on kohdistunut pääasiallisesti siirtyvien kohteiden huoltoon taikka ylläpitoon, on oikeus siirtyä yhtiöittämisessä vastaanottavaan yhtiöön liikkeenluovutuksen periaattein.
- ▶ Kaupunki voi myydä tytäryhtiölleen tukipalveluja ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Palvelut tulee kuitenkin hinnoitella markkinaehtoisesti ja myynti tulee kirjanpidollisesti eriyttää.
- ▶ Mikäli perustettavassa yhtiössä on ainoastaan sote- ja pela-kiinteistöjä sekä muuta markkinoilla tapahtuvaa toimintaa ja vapaarahoitteisia asuntoja, ei yhtiö ole hankintayksikkö.
- ▶ Kiinteistöt tulee osakeyhtiölain ja valtiontukisäännösten mukaisesti siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon sekä ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan.
- ▶ Mikäli yhtiötettäviin kohteisiin kaupunki on saanut investointiavustusta, tulee kaupungin olla yhteydessä investointiavustuksen myöntäjään ja saada suostumus kohteiden siirrolle, sekä varmistaa se, onko investointiavustuksen myöntäjällä rajoitteita taikka ehtoja siirrolle.

Taloudelliset asiat

- ▶ Kiinteistöjen siirto perustettavaan yhtiöön voidaan toteuttaa joko apporttisijoituksena tai kiinteistön kauppana.
- ▶ Yhtiö voi toteuttaa omistajatuloutusta osinko- tai korkotuloina (tai pääomanpalautuksina) riippuen sen pääomarakenteesta.
- ▶ Kiinteistön kaupassa kauppahinta voi jäädä joko kokonaan tai osittain velaksi, jolloin yhtiö maksaa siitä korkoa kaupungille. Yhtiölle tulee maksettavaksi varainsiirtovero, mutta se maksaa lähtökohtaisesti vähemmän tuloveroa, ja sillä on parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen kaupungille.
- ▶ Sote- ja pela-kiinteistöjen siirrosta apporttisijoituksena on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus, joka koskee pääsääntöisesti hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita. Muiden kiinteistöjen siirrosta maksetaan joka tapauksessa varainsiirtovero (kauppahinnasta 3 % tai osakkeiden osalta 1,5 %).
- ▶ Kauppana toteutettavan siirron yhteydessä on kiinnitettävä huomiota yhtiöiden ensimmäisen vuoden kassavarojen riittämiseen varainsiirtoveron sekä lainanlyhennysten johdosta.
- ▶ Yhtiöittämistavan valintaa ohjaa, halutaanko painottaa yhtiön vakavaraisuutta (apporttisijoitus) vai omistajatuloutusta ja mahdollisia pitkän aikavälin pienempiä verokustannuksia (kiinteistön kauppa).
- ▶ Kiinteistöjen siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa, mutta toisaalta käypä arvo määräytyy tuottojen perusteella, jolloin lopullinen siirtoarvo voidaan määrittää vasta, kun on selvillä vuokratuottojen määrä siirtymäajan jälkeen.

Suositeltu aikataulu

- ▶ Koska yhtiön on suoritettava yhteisön tuloveroa (20 %) vuokraustoiminnan tuloksesta, on yhtiöittäminen perustelua tästä syystä toteuttaa vasta, kun sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus muodostuu.
- ▶ Myös kohteiden arvostaminen on helpompaa, kun on tiedossa siirtymäajan jälkeiset vuokrauskohteet sekä kertyvän vuokran määrä. On kuitenkin huomioitava, että yhtiöittämisen aikataulutus voi tällöin muodostua kiireiseksi.
- ▶ Kaupungin on syytä muodostaa jo tässä vaiheessa periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen toteutustavasta (kauppa, pääomasijoitus), vastaanottavasta yhtiöstä, maaomaisuuden siirrosta sekä kiinteistöjen johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien organisoimisesta.

KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET (1/3)

Yhtiöitettävät kohteet

- ▶ Sote- ja pela-kiinteistöjen osalta yhtiöittämisvelvollisuus koskee niitä kohteita, joihin hyvinvointialue ja kaupunki tekevät uudet vuokrasopimukset. Näemme, että nämä vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa tulee tehdä yhtiön lukuun tai niin, että ne voidaan siirtää kaupungilta yhtiölle.
- ▶ Kohteissa, joissa vuokra-asetuksen mukaisen määräaikaisen tai sitten hyvinvointialueelle siirtyneen sopimuksen tilalle on jo solmittu uusi vuokrasopimus, on muodostunut jo uuden vuokrasopimuksen myötä yhtiöittämisvelvoite.
- ▶ Kohteet ovat yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, ellei kyseessä ole vähäinen tai satunnainen tilojen ylikapasiteetin vuokraus. Tulkintamme mukainen raja-arvo yhtiöittämisvelvollisuuden muodostumiselle on 50 %:n vuokraus tiloista.
- ▶ Lähtökohtaisesti siis kaikki tarkastellut sote- ja pela-kiinteistöt ovat yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä
- ▶ Mikäli kohteiden vuokrattava määrä vähentyy, eivät ne siinä tapauksessa ole yhtiöittämisvelvoitteen piirissä, jos vuokraus on alle 50 % tiloista.
- ▶ Yhtiöittämisvelvoitetta ei voi kiertää välivuokraamalla kohteet kaupungin tytäryhtiölle.
- ▶ Tulkintamme mukaisesti myös osakehuoneistot, joita vuokrataan markkinoille, ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä. Tällöin huoneiston tai huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tulisi siirtää yhtiölle.
- ▶ Tällöin kaupungin omistamat Koy Voikkaan Liikekaaren ja Koy Korian Liikekeskuksen osakkeet tulisi siirtää yhtiön omistukseen niiltä osin, kun tiloja vuokrataan markkinoille.
- ▶ Kiinteistöihin liittyvä maaomaisuus voidaan joko siirtää yhtiöön tai jättää kaupungille. Maavuokrien tulouttaminen yhtiöstä on verotehokas omistajatuloutuksen tapa, mikä on etu tontin jäädessä kaupungille. Se voidaan myös tarvittaessa myydä myöhemmin yhtiölle tai kaupan yhteydessä sijoittajalle.

Vastaanottava yhtiö

- ▶ Kaupungin lähtökohtana on, että kiinteistöt yhtiötetään kaupungin olemassa olevaan toimitilayhtiö Kouvolan Yritystilat Oy:öön, joka on kaupungin tytäryhtiön tytäryhtiö.

- ▶ Järjestelyssä ongelmallista on varainsiirtoverokohtelu, sillä apporttisijoitus Kouvolan Yritystilat Oy:öön ilman uusien osakkeiden antamista ei käsityksemme mukaan täytä varainsiirtoverovapauden edellytyksiä.
- ▶ Kun Verohallinto ei hyväksy välillistä omistusta varainsiirtoverovapaudelle, tulee kaupungin harkita, tulisiko sote- ja pela-kiinteistöt yhtiöittää suoraan uuteen kaupungin 100 prosenttisesti perustamaan yhtiöön tai muodostaa Kouvola Innovation Oy:stä pelkästään toimitiloja omistava yhtiö.
- ▶ Ara-kohteiden osalta suosittelemme, että vastaanottava yhtiö olisi kaupungin vuokrataloyhtiö, sillä ara-sääntely ja kohteiden toiminnallinen luonne on lähempänä vuokrataloyhtiötä kuin toimitilayhtiötä. Myös muut asumiseen liittyvät sote-kohteet voivat olla toiminnallisesti lähempänä vuokrataloyhtiötä kuin toimitilayhtiötä.
- ▶ Ara-sääntely edellyttää toiminnan kirjanpidollista eriyttämistä, kilpailuttamista hankintalain mukaisesti sekä sitä, että omistajalle tuloutettavan tuoton suuruus on kohtuullinen (kohtuullisen tuoton suuruus on enintään neljä prosenttia yhteisön laskentaperusteesta). Mikäli kaupunki päättää yhtiöittää kaikki sote- ja pela-kohteet yhteen ja samaan yhtiöön, tulee yhtiön toiminnassa huomioida em. ara-sääntelyn ehdot.

Yhtiöittämistapa ja siirtoarvo

- ▶ Kiinteistöjen yhtiöittämistavan valintaa ohjaa, halutaanko painottaa yhtiön vakavaraisuutta (apporttisijoitus) vai omistajatuloutusta (kauppa). Verokustannusten puolesta niiden kokonaisarviointiin vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen siirtoarvo.
- ▶ Jotta yhtiön tarkoituksenmukaiseen pääomarakenteeseen päästään, voidaan kiinteistöjen yhtiöittämisen toteutustapa valita kohdekohtaisesti.
- ▶ Mikäli kaupungille jää yhtiöitettävistä kohteista itselleen lainaa, voi se tarvita lainojen lyhentämiseen omistajatuloutusta yhtiöstä. Tällöin on syytä tarkastella, jos osa kohteista siirrettäisiin apporttisijoituksen sijasta kaupalla.
- ▶ Tuloutuksen osalta on kuitenkin huomioitava, että kaupunki hyötyy omistajatuloutuksesta parhaiten silloin, kun se omistaa yhtiön suoraan eikä välillisesti tytäryhtiönsä kautta.
- ▶ Kiinteistöt tulee siirtää yhtiölle käypään arvoon ja ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan. Käypä arvo määräytyy pitkälti uuden vuokrasopimuksen, verrokkikauppojen sekä kohteen kunnon perusteella.

KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET (2/3)

- ▶ Lähtökohtaisesti kiinteistöjen siirtoarvon ollessa alempi kuin kirjanpitoarvo, apporttisijoitus muodostuu paremmaksi vaihtoehdoksi niin verotuksen kuin yhtiön taloudellisen tilanteen näkökulmasta. Mikäli siirtoarvot muodostuvat kirjanpitoarvoja korkeammaksi, tällöin kaupan varainsiirtoverokustannukset tulevat katettua yhtiön alhaisemmalla tuloverotuksella.

Yhtiöittämistapojen talouden mallinnus

- ▶ Kiinteistöjen kirjanpitoarvoilla ja vuoden 2024 toteumatiedoilla mallintaessa yhtiön omistajatuloutus on parempaa kauppana tehtynä siirtona. Apporttisijoituksessa yhtiön tulos olisi kuitenkin parempi ja sille jäisi enemmän varoja investointien tekemiseen.
- ▶ Huomioitavaa kuitenkin on, että mallinnukseen vaikuttaa olennaisesti kohteiden käyvän arvon mukaiset siirtoarvot, jotka tulee vielä erikseen määrittää ainakin niistä kohteista, joihin arvonmäärittystä ei ole vielä tehty. Arvonmäärittysten perusteella pystytään tekemään laajempi mallinnus yhtiöittämis päätöksen tueksi.
- ▶ Lähtökohtaisesti apporttisijoituksen etuja syntyy, jos kohteiden käypä arvo jää kirjanpitoarvoa alhaisemmaksi. Kaupan edut puolestaan kasvavat käyvän arvon ollessa kirjanpitoarvoa suuremmat.

Hankinnat ja tukipalvelujen tuottaminen

- ▶ Mikäli vastaanottavassa yhtiössä on ainoastaan sote- ja pela-kiinteistöjä sekä muita markkinoille vuokrattuja kohteita, ei yhtiö ole hankintayksikkö. Sen ei siis tarvitse kilpailuttaa hankintalain mukaisesti hankintojaan.
- ▶ Mikäli yhtiö omistaa ara-kohteita, tulkitaan yhtiö vähintäänkin kyseisten kohteiden vuokraustoiminnan osalta hankintayksiköksi.
- ▶ Kaupunki voi tuottaa markkinoilla toimivalle tytäryhtiölle tukipalveluksi luokiteltuja palveluja ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Tukipalvelut tulee hinnoitella markkinaperusteisesti sekä kirjanpidollisesti eriyttää, mikäli tarkastellun yksikön ulosmyynti on yhteensä yli 40 000 euroa.
- ▶ Kuntalain tiukan sanamuodon mukaan tukipalveluja voi myydä ilman yhtiöittämisvelvoitetta kaupungin tytäryhteisölle. Tältä osin ei ole tiedossamme kannanottoja, joissa olisi tulkittu, että yhtiöittämisvelvollisuutta koskevan poikkeuksen piirissä olisivat myös tukipalveluiden myynti kaupungin tyttären tyttäreille.

- ▶ Kaupungin liiketoiminnan muodossa harjoittama palvelujen myynti on arvonlisäverollista.

Investointiavustukset

- ▶ Kaupunki on saanut Palosuojelurahaston avustusta pääpaloasemaan sekä Myllykosken, Jaalan ja Kuusankosken paloasemiin.
- ▶ Näihin sekä muihin mahdollisiin avustuksiin, kuten myös aran avustuksiin, liittyen tulee kaupungin olla yhteydessä avustuksen myöntäjään ja saada suostumus kohteiden siirrolle sekä varmistaa se, onko avustuksen myöntäjällä rajoitteita taikka ehtoja siirrolle.

Varainsiirtovero ja arvonlisävero

- ▶ Tulkintamme mukaisesti sote- ja pela-kohteet ovat varainsiirtoverovapauden piirissä apporttina siirrettäessä. Varainsiirtoverovapaus on voimassa vuoden 2030 loppuun saakka.
- ▶ Kauppana tehty siirto taas on varainsiirtoveron piirissä. Ara-kohteiden osalta kohteiden mukana siirtyy myös velka, josta tulkintamme mukaan tulee maksaa varainsiirtovero kauppana siirrettäessä.
- ▶ Jos sote-kiinteistöjä haluttaisiin siirtää Kouvola Yritystilaille, tulisi varmistaa Verohallinnolta, että myös välillinen omistus mahdollistaisi varainsiirtoverovapauden. Lähtökohtaisesti lain poikkeussäännöstä tulkitaan kuitenkin ahtaasti sen sanamuodon mukaisesti.
- ▶ Mikäli kaupunki haluaa selvittää laajemmin järjestelyjä varainsiirtoverovapauden toteutumiseksi siirrossa Kouvola Yritystilaille, on mahdollisena tarkasteltavana vaihtoehtona kohteiden siirtäminen Yritystilat Oy:n emoyhtiölle ja kaupungin tytäryhtiö Kouvola Innovation Oy:lle apporttisijoituksena, josta tehtäisiin liiketoimintasiirto tai jakautuminen Yritystilat Oy:lle. Järjestelystä tulisi kuitenkin pyytää varainsiirtoverovapauden näkökulmasta Verohallinnon ennakkoratkaisu.
- ▶ Jotta kohteet vastaanottava yhtiö voisi vähentää ostojen arvonlisäveron, tulee yhtiön rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi.

KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET (3/3)

Tulkintamme kaupungin toteutusvaihtoehtoista

- ▶ Vastaanottavana yhtiönä voi olla kaupungin tytäryhtiön tytär Kouvolan Yritystilat Oy, mutta siirrosta tulee maksettavaksi varainsiirtovero. Yhtiöittämistapa olisi kauppa, jolloin kaupunki saisi yhtiöstä omistajatuloutusta joko kauppahinnan (yhtiö ottaa ulkopuolisen lainan) tai korkomenojen ja lainanlyhennysten (kauppahinta jää yhtiön ja kaupungin välille velaksi) myötä. Jos Kouvolan Yritystilat Oy:hyn tehdään apporttisijoitus, tulisi yhtiön antaa osakkeita kaupungille. Tällöin omistajatuloutus tehtäisiin osinkoina, jolloin ne tulisivat osin emoyhtiö Kouvola Innovation Oy:n kautta ja osin suoraan kaupungille.
- ▶ Toinen vaihtoehto olisi perustaa uusi yhtiö sote- ja pela-kiinteistöille suoraan kaupungin omistukseen. Yritysjärjestelyn avulla Kouvolan Yritystilat Oy voitaisiin sulauttaa tähän uuteen perustettavaan yhtiöön. Tällä tavoin saataisiin suoraan kaupungin omistuksessa oleva yhtiö omistamaan kaikki yritys- sekä sote- ja pela-kiinteistöt.
- ▶ Ara-rajoituksen alaiset kohteet suositellaan siirrettäväksi kaupungin vuokraloyhtiö Kouvolan Asunnot Oy:öön, joka omistaa entuudestaan ara-kohteita. Myös muut asumiseen liittyvät sote-kohteet voivat sopia paremmin vuokraloyhtiöön siirrettäväksi kuin toimitilayhtiöön.

Kaupungin päätettävät asiat ja seuraavat toimenpiteet

- ▶ Yhtiöittämisselvityksen pohjalta kaupunki voi aloittaa keskustelun ja päätöksenteon siirron kohdeyhtiöstä, maaomaisuuden siirrosta, yhtiöittämistavasta sekä konsernirakenteesta.
- ▶ Yhtiöittämisen toteutuksen yhteydessä suosittelemme teetättämään tarkemman taloudellisen mallinnuksen, jonka perusteella kaupunki voi tehdä varsinaisen päätöksen kiinteistöjen tai rakennusten siirrosta yhtiöön. Mallinnuksessa otettaisiin kantaa, miltä osin yhtiön taloudellisen kantokyvyn näkökulmasta olisi mahdollista siirtää kohteita apporttisijoituksen sijasta kauppana. Mallinnuksessa otettaisiin huomioon myös vastaanottavan yhtiön taloudellinen tilanne.
- ▶ Ennen tarkempaa taloudellista mallinnusta ja yhtiöittämistä tulee arvioida siirrettävien kohteiden käypä arvo, jonka tulee tehdä puolueeton kiinteistönarvioitsija. Arvonmääritys on suositeltavaa pyytää erikseen rakennuksesta ja tontista sekä markkinaehtoisesta maavuokran tasosta, mikäli kiinteistön tontti jää kaupungin omistukseen.

- ▶ Jos siirto päädytään tekemään apporttisijoituksena, tulee sitä ennen tehdä markkinataloustoimijatesti, jossa todennetaan sijoituksen markkinaehtoisuus.
- ▶ Jos kaupunki aikoo myydä kiinteistöjään ulkopuoliselle, tulee siinä soveltaa kuntalain 130 §:ää, jonka mukaan myynti tulee tehdä avoimella tarjouskilpailulla tai vähintään riippumattoman asiantuntijan määrittämällä markkinaehtoisella hinnalla.

YHTIÖITTÄMISEN JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDOT

JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDOT 1/3

Soteuudistuksen voimaannanolaki

- ▶ Soteuudistuksen voimaannanolain 22 §:n mukaisesti kunnan sote- ja pelastustoimen käytössä olevat tilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan. Hyvinvointialue ja kunta solmivat vuokrasopimuksen toimitilojen hallinnasta vuoden 2025 loppuun saakka (+1 vuoden optio sopimuksen pidennyksestä hyvinvointialueen ilmoituksesta ennen vuotta 2025).
- ▶ Lain esitoissa on erikseen todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15. luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille taholle.
- ▶ Siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee näin ollen yhtiöittää sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraukseen liittyvä toimintansa, sillä toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden mukaisesti antaa osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.
- ▶ Yleisen tulkinnan mukaan tulisi kaikki sote- ja pela-kiinteistöjen uudet vuokrasopimukset, mukaan lukien uudelleen neuvoteltavat kuntayhtymältä hyvinvointialueelle siirtyneet sopimukset, tehdä yhtiön lukuun riippumatta siitä, onko em. 3+1 vuoden siirtymäaika päättynyt.

Varainsiirtovero

- ▶ Kuntien sote- ja pela-kiinteistöille on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus aina vuoden 2030 loppuun. Säädos on tullut voimaan 1.1.2024.
- ▶ Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on käsityksemme mukaisesti vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan.
- ▶ Kaupan muodossa toteutetusta siirrosta yhtiön on suoritettava varainsiirtovero, joka on 3 % kauppahinnasta, osakkeiden osalta 1,5 %.

Hankintalaki

- ▶ Mikäli yhtiöittämisessä perustettava yhtiö tai yhtiöittämisen vastaanottava yhtiö on hankintalaissa tarkoitettu hankintayksikkö (julkisoikeudellinen laitos), yhtiön on noudatettava omassa toiminnassaan hankintalakia tarkoittaen, että yhtiön tulee kilpailuttaa omat hankintansa hankintalain mukaisesti.
- ▶ Saatujen tietojen perusteella perustettava yhtiö, johon siirretään sote- ja pela-kiinteistöt, ei ole hankintayksikkö. Yhtiöstä kuitenkin tulee hankintayksikkö, mikäli siihen siirretään myös ara-rahoitteisia kohteita.
- ▶ Kunta voi myydä tytäryhtiölleen tukipalveluita ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Kunnan tulee kuitenkin hinnoitella tukipalvelumyynti markkinaperusteisesti ja tämä myynti eriyttää kirjanpidossa kilpailulain mukaisesti.

Valtiontukisääntely

- ▶ Kiinteistöomaisuuden siirtämisessä yhtiölle tulee varmistua, ettei yhtiö saa kiellettyä valtiontukea. Mikäli kiinteistöomaisuus siirretään myöhemmin esitetyllä tavalla apporttina (pääomasijoitus) tai kaupalla, tulee ns. markkinataloustoimijatestin avulla varmistaa, ettei menettelyyn sisälly kiellettyä valtiontukea. Markkinataloustoimijatestin tarkoituksena on selvittää, toimisiko yksityinen toimija vastaavassa tilanteessa samalla tavalla sijoittaessaan varoja yhtiöön.
- ▶ Edelleen, koska varsinkin sote-kiinteistöjen vuokraus suuntautuu selkeästi kilpailuille markkinoille, ei kunta voi tukea muutoinkaan yhtiötä, jottei yhtiö saa tähän toimintaan kilpailua vääristävää tukea. Kunnan ja yhtiön välinen rahoitus, ja muut toimet tulee olla markkinaehtoisia siltä osin kuin ne kohdistuvat kilpailuille markkinoille suuntautuvaan toimintaan.
- ▶ Mikäli perustettavaan yhtiöön siirretään ara-kohteita, tulee tämä yleishyödyllinen toiminta kirjanpidollisesti eriyttää kilpailuille markkinoille (ml. sote-kiinteistöt) suuntautuvasta vuokrauksesta. Tällöin varmistutaan, että kilpailulle markkinoille suuntautuva toiminta ei saa kiellettyä tukea julkisoikeudellista ja yleishyödyllisestä toiminnasta.

JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDOT 2/3

Kiinteistöjen siirtoarvoon vaikuttavat oikeusohjeet

- ▶ Osakeyhtiölain mukaan, jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apportt omaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Näin ollen apporttina osakeyhtiöön sijoitetun omaisuuden arvona ei saa käyttää käypää arvoa korkeampaa arvoa.
- ▶ Kuntalain 130 §:n mukaisesti kunnan myydessä kiinteistön kilpailuille markkinoille toimivalla yhtiölle, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo taikka kiinteistön on myytävä avoimella tarjouskilpailulla. Kuntalain 130 §:n vaatimus koskee myös tilanteita, jossa kiinteistö myydään kunnan omistamalle tytäryhtiölle.
- ▶ Edelleen valtiontukea koskevien suuntaviivojen sekä kansallisen oikeuskäytännön mukaisesti kunnan tehdessä pääomasijoituksen markkinoilla toimivaan yhtiöön, tulee kunnan tehdä niin sanottu markkinataloustoimijatesti, jolla osoitetaan, että pääomasijoitus ei sisällä kiellettyä valtiontukea. Käytännössä kunnan tulee etukäteisesti ja dokumentoidusti osoittaa, että pääomasijoitus on sellainen, jonka myös yksityinen, sijoitukselleen voittoa tavoitteleva, sijoittaja tekisi. Apporttiluovutus on pääomasijoitus, joten myös kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä apporttina tulee markkinataloustoimijatesti tehdä.
- ▶ Yleisesti ottaen kunnan ja yhtiön välisissä toimissa tulee huomioida, myös verotusmenettelylaki. Lain mukaan peiteltyllä osingolla tarkoitetaan rahanarvoista etuutta, jonka osakeyhtiö antaa osakkaansa tai tämän omaisen hyväksi osakkuusosaston perusteella tavallisesta olennaisesti poikkeavan hinnoittelun johdosta tai vastikkeetta.
- ▶ Pääomasijoituksena toteutetussa yhtiöittämisessä saadun omaisuuden verotuksessa poistamaton hankintameno vastaanottavan yhtiön verotuksessa on sama kuin oli omaisuuden kirjanpitoarvo kunnan kirjanpidossa. Tästä huolimatta omaisuutta ei saa siirtää yhtiölle käypää arvoa korkeampaan arvoon.
- ▶ Yhteenvedon voidaan todeta, että sekä verotuksen säännöt että kunta- ja valtiontukisääntely edellyttävät, että kiinteistöt/toimitilat siirretään yhtiöön käypään ja markkinaehtoiseen arvoon. Edelleen kunnan ja yhtiöiden väliset muut toimet ja transaktiot tulee olla markkinaehtoisia.

Liiketoimintasiirto

- ▶ Elinkeinoverolain 52 d §:ssä säädetään veroneutraalista liiketoimintasiirrosta. Liiketoimintasiirron soveltuminen järjestelyyn edellyttää, että luovutettava omaisuus muodostaa liiketoimintakokonaisuuden eli itsenäisesti toimeentulevan taloudellisen yksikön.
- ▶ Lähtökohtaisesti pelkästään kiinteistöomaisuutta koskeva luovutus ei muodosta liiketoimintakokonaisuutta. Mikäli kiinteistöomaisuuden yhteydessä harjoitetaan lisäksi kiinteistönhallinnointi- ja vuokraustoimintaa, kyseessä voi olla EVL 52 d §:ssä tarkoitettu liiketoimintasiirto.

Henkilöstön siirto

- ▶ Kun siirrettävien kiinteistön huollossa ja ylläpidossa työskentelee kunnan palveluksessa olevaa henkilöstöä, jonka työaika kohdistuu pääasiallisesti siirrettäviin kiinteistöihin, yhtiöittäminen tarkoittaa todennäköisesti työnantajan muuttumista. Tällöin työntekijä siirtyy lähtökohtaisesti uuden organisaation palvelukseen niin sanottuna vanhana työntekijänä ja säilyttää siirtymähetkellä voimassa olevat työ- tai virkasuhteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet.
- ▶ Työnantajan luovutushetkellä voimassa olevista työ- tai virkasuhteista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvät edut siirtyvät uudelle työnantajalle.
- ▶ Vastaanottavalla yrityksellä ei ole oikeutta pelkästään luovutuksen perusteella irtisanoa työ- tai virkasuhdetta. Työsopimuslain 7 luvun 5 §:n ja kunnallisen viranhaltijalain 39 §:n perusteella työntekijällä tai viranhaltijalla on liikkeen luovutuksen yhteydessä oikeus irtisanoa palvelussuhde päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta luovutuspäivästä tai myöhemminkin viimeistään kuukauden kuluttua saatuaan tiedon luovutuksesta.
- ▶ Edellä olevasta pääsäännöstä poikkeava ratkaisu tulee arvioida erikseen (mm. jos kunta haluaa, että henkilö ei siirry yhtiöön) kunnan toimesta ennen kuin lopullisesti yhtiöittämisestä päätetään. Poikkeaminen edellyttää muun muassa työntekijän suostumusta.
- ▶ On myös tärkeää huomata, että ennen päätöksentekoa asiassa tulee käydä muutosneuvottelut.

JURIDINEN KEHYS JA REUNAHDOT 3/3

Muiden rakennusten ja kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus

- ▶ Kuntalain mukaisesti voidaan tulkita, että vapaille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä koskee yhtiöittämisvelvollisuus, ellei kyseessä ole toiminta, joka liittyy kunnan maankäytön tavoitteiden toteuttamiseen.
- ▶ Kuntalain 127 §:n mukaan, kunta toimii sinällään kilpailuilla markkinoilla, mutta yhtiöittämisvelvollisuutta ei ole tilanteessa, jossa kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut.
- ▶ Vapaarahoitteiset asunnot kilpailevat markkinoilla muiden yksityisten sijoittajien kanssa, joten tiukimman tulkinnan mukaan vapaarahoitteisia asuntoja koskee yhtiöittämisvelvollisuus.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt

- ▶ Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt kuuluvat yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin. Niiden juridinen muoto ei täytä sellaisenaan yhtiöittämisen edellytyksiä, koska yhtiön osake oikeuttaa vain asunnon tai kiinteistön osan hallintaan, ja omistaja vastaa suoraan sen tuotoista ja kustannuksista.

Sekakiinteistöt

- ▶ Kunnan omistama kiinteistö, jonka pinta-alasta osa on vuokrattu hyvinvointialueelle (kilpailuille markkinoille) ei ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, jos kiinteistö on pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä. Tämä koskee esimerkiksi koulu-kiinteistöjä, joiden yhteydessä on kouluterveydenhuollon, -kuraattorin tai -psykologin tiloja. Tältäkin osin markkinoille suuntautuva toiminta tulee siirtymäajan jälkeen kirjanpidollisesti eriyttää kunnan kirjanpidossa.

Yhtiön omistajaohjaus ja esteellisyys

- ▶ Osakeyhtiömuodossa yhtiö tekee päätökset itsenäisesti osakeyhtiölain mukaisesti. Luonnollisesti kunta, yhtiön 100 prosenttisena omistajana nimeää hallituksen jäsenet ja päättää yhtiökokoukselle kuuluvista asioista. Kunta ohjaa yhtiön toimintaa omistajaohjauksen keinoin.
- ▶ Kunnan tytäryhteisöjen osalta pääsääntönä on, että henkilö on esteellinen käsittelemään yhtiötä koskevaa asiaa kunnan hallinnossa, jos henkilö kuuluu konserniyhtiön hallitukseen tai muuhun vastaavaan toimielimeen tai on muussa vastaavassa asemassa yhtiössä.
- ▶ Näin ollen, mikäli sama henkilö kuuluisi sekä toimialan johtokuntaan että yhtiön hallitukseen tai olisi yhtiön toimitusjohtajana, tulisi tämän henkilön jäävätä itsensä päätöksenteossa silloin, kun käsitellään yhtiön asioita. Näin ollen suosittelemme, että samat henkilöt eivät olisi kunnan kiinteistöjä koskevan toimialan ja yhtiön johtavissa asemassa.

Arvonlisäverotuksen kysymykset

- ▶ Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisessä tulee arvonlisäverotuksen näkökulmasta ottaa huomioon esimerkiksi seuraavia seikkoja:
 - ▶ Sen varmistaminen, missä käytössä kiinteistö on kunnalla tai kuntayhtymällä ennen yhtiöittämistä ollut - vähennykseen oikeuttavassa, kunta- ja kuntapalautukseen oikeuttavassa vai näihin oikeuttamattomassa käytössä.
 - ▶ Onko edellä esitetty käyttötarkoitus ollut yksinomainen vai onko kiinteistö ollut esimerkiksi osittain kuntapalautukseen oikeuttavassa ja osittain kuntapalautukseen oikeuttamattomassa käytössä.
- ▶ Onko kyseessä olevaan kiinteistöön suoritettu kiinteistöinvestointeja (uudisrakennus-/perusparannustyö), joiden 10 vuoden tarkistuskausi on voimassa.
- ▶ Onko kiinteistöinvestointien arvonlisäveroista tehty ALV-vähennyksiä tai kuntapalautuksia. Jos kyllä, onko vähennys tai kuntapalautus tehty koko kiinteistöinvestointiin sisältyneen arvonlisäveron määrästä vai vain osasta.
- ▶ Täyttyvätkö kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverojen tarkistusoikeuksien ja -velvollisuuksien siirron luovuttajalta luovutuksensaajalle edellytykset?
 - ▶ Mikäli edellytykset täyttyvät, siirtoon liittyvien luovuttajan ja luovutuksensaajan selvitysten antaminen.
 - ▶ Mikäli siirron edellytykset eivät täyty tai se muusta syystä jätetään toteuttamatta, tähän liittyvien velvoitteiden täyttäminen. HUOM! Lähtökohtaisesti ei taloudellisesti kannattavaa.

YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAPAVAIHTOEHDOT JA KESKEISET VAIKUTUKSET

Kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kiinteistöt voidaan yhtiöittää seuraavin vaihtoehtoin:

- 1) Yhtiöön tehtävänä osakeannin yhteydessä (apporttisijoitus).
- 2) Yhtiöön tehtävänä kiinteistökauppana.

Vaihtoehtoehdot ja niiden vaikutukset on kuvattu oikealla.

Yhtiöittämistapojen yhteiset vaikutukset

- ▶ Kunnalta poistuu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tuotot ja menot.
- ▶ Hyvinvointialue suorittaa tilojen vuokrauksesta vuokran yhtiölle.
- ▶ Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot / voitot muodostuvat luovutushinnan ja poistamattoman hankintamenon erotuksesta.
- ▶ Kyseessä on kuntakonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset.

1) Pääomasijoitus osakeannin yhteydessä (apporttisijoitus)

- ▶ Yhtiöt tekevät päätöksen apporttiehtoisesta osakeannista.
- ▶ Kunta päättää merkitä osakkeet ja sijoittaa kiinteistöt yhtiöihin apporttiehtoin.
- ▶ Sijoitus tulee tehdä käyvistä arvoista.
- ▶ Yhtiöillä varainsiirtoverovapaus sote- ja pela-kiinteistöjen osalta.

Vaikutukset kunnalle

- ▶ Apportointiarvon (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kunnalle syntyy luovutusvoittoa tai -tappiota.

Vaikutukset yhtiöille

- ▶ Varainsiirtoverovapaus.
- ▶ Yhtiöihin ei siirry velkaa, jolloin vuokratulot tuloutuvat kokonaisuudessaan yhtiölle, ellei se maksa osinkoa kunnalle.

2) Kiinteistön kauppa

- ▶ Kunta luovuttaa kiinteistöt yhtiöille kaupalla.
- ▶ Yhtiöt jäävät kauppahinnan velaksi kunnalle joko kokonaan tai osittain tai vaihtoehtoisesti hankkivat muuta rahoitusta kauppahinnan maksuun.
- ▶ Kauppahinta on korkeintaan kohteiden käypä arvo.
- ▶ Lainasta kunta perii käyvän korkotason mukaisen koron, joka tuloutuu kunnalle. Lainan nostamisen yhteydessä sovitaan myös lyhennysaikataulusta, jonka puitteissa yhtiö lyhentää lainaa kunnalle. Lainan lyhennys ei sinällään ole kunnalle tuloa, mutta kassavirrassa se näkyy positiivisena rahavirtana.
- ▶ Yhtiöiden tulee maksaa kiinteistön saannista varainsiirtovero.

Vaikutukset kunnalle

- ▶ Myyntihinnan (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kunnalle syntyy luovutusvoittoa tai -tappiota.
- ▶ Kunta perii lainasta korkoa ja lainaa lyhennetään sovittun mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kunta saa kauppahinnan.

Vaikutukset yhtiöille

- ▶ Varainsiirtoverokustannus.
- ▶ Kauppahinta voi jäädä yhtiöille kokonaan tai osittain velaksi, jolloin kunnalle tuloutuu korkotuloja.



YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAPOJEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAVAN VAIKUTUKSET KAUPUNGIN OMISTAJATULOUTUKSEEN SEKÄ TOIMITILAYHTIÖN TULOSLASKELMAAN

Kaupungin tulot yhtiöstä	Apporttisijoitus	Kiinteistön kauppa		
Kiinteistövero	172 427	172 427	A	► Kauppana tehty yhtiöittäminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet omistajatuloutukseen korkotulojen ansiosta. Huomioitavaa myös on, että osinkoina tuloutus tapahtuu ajallisesti vasta tilikauden päättymisen jälkeen.
Korko	0	1 144 234		
Osinko	1 173 776	107 572		
Tulot kaupungille	1 346 202	1 424 233		
Yhtiön tuloslaskelma	Apporttisijoitus	Kiinteistön kauppa		
Vuokratuotot	5 165 479	5 165 479	B	► Yhtiölle lisäkustannuksia muodostuu osakeyhtiön hallinnoinnista sekä kiinteistöveroista. Suuntaa antavat arviot niiden määrästä on lisätty laskelmaan. Kustannuspohjaan vaikuttaa myös maavuokra, jos maa-alue jää kaupungin omistukseen. Laskelmissa tätä erää ei ole otettu huomioon.
Toimintakulut	-2 194 924	-2 194 924		
Yhtiön hallinnointikulut	-100 000	-100 000	C	► Kiinteistöjen kaupassa yhtiöille tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka aktivoidaan hankintamenoona. Tuloslaskelmassa se näkyy yhtiön poistojen määrässä.
Kiinteistövero	-172 427	-172 427		
Toimintakate	2 698 129	2 698 129	D	► Kaupan yhteydessä on mahdollista, että kauppahinta jää yhtiölle kokonaan tai osittain velaksi. Tällöin omistajatuloutus on mahdollista korkotuloina kunnalle.
Poistot	-1 230 909	-1 258 371		
Liiketulos	1 467 220	1 439 758	E	► Korkomenot vaikuttavat yhtiön tulokseen ja verotukseen. Korkomenot ovat verotuksessa vähennyskelpoista menoa, mutta yli 500 t. euron korkomenoihin pätee EVL 18 a §:n mukainen korkovähennysrajoitus.
Korkomenot	0	-1 144 234		
Tulos ennen veroja	1 467 220	295 524		
Tulovero	-293 444	-187 952		
Tilikauden tulos	1 173 776	107 572		

Laskelmissa käytetyt oletukset

- Tuotto- ja kustannustiedot pohjautuvat vuoden 2024 toteumatietoihin.
- Mikäli kiinteistöihin on jätetty kohdistamatta kustannuksia, lisää se yhtiön kustannuspohjaa lasketusta.
- Laskelmissa ei ole huomioitu maavuokraa, joka muodostuisi yhtiölle menoeräksi ja kaupungille tuloksi.
- Kiinteistöjen arvot pohjautuvat laskelmissa kirjanpitoarvoihin sekä markkina-arvoihin. Siirto tulee tehdä käypään arvoon, josta kirjanpitoarvot voivat erota huomattavasti.
- Lainan korkokantana on käytetty 5 prosenttia. Korkotaso tulee määritellä erikseen markkinaehtoiselle tasolle.
- Kiinteistövero on arvioitu olevan prosentti kirjanpitoarvosta.

Taloudelliset tiedot

- Laskelmissa on kuvattu toteutustapavaihtoehtojen tuottojen, omistajatuloutuksen ja yhtiön tuloslaskelman muodostuminen sote- ja pela- kiinteistöjen osalta yhtiöittämisen jälkeisenä ensimmäisenä vuotena. Laskelmissa ei ole huomioitu kaupungin ara-kohteita.
- Kiinteistön kaupassa on kiinnitettävä huomiota yhtiön kassavarojen riittävyyteen, koska ensimmäisenä vuotena sille tulee maksettavaksi myös varainsiirtovero. Kassavirtaan vaikuttaa myös yhtiön maksama lainanlyhennys kaupungille.
- Kirjanpitoarvoon perustuen toimitilayhtiöön siirrettävien sote- ja pela-kiinteistöjen varainsiirtovero olisi n. 687 t. euroa, jos siirto toteutettaisiin kaupalla.
- Yhtiön toimintakate olisi n. 2,7 milj. euroa (ilman maavuokraa ja muita mahdollisesti yhtiölle kertyviä lisäkustannuksia). Apporttisijoituksessa yhtiön tilikauden tulos olisi 1,2 milj. euroa ja kaupassa 0,1 milj. euroa. Kiinteistöjen vuokratuotot voivat alentua noin 52 % ja kiinteistöjen toimintakulut tulisivat silti katettua. Jotta vuokratulot kattaisivat myös poistot, vuokratulot voisivat alentua noin 28 %. Huomioitavaa on, että yhtiölle voi muodostua lisäkuluiksi niitä eriä, joita ei ole aikaisemmin kohdistettu suoraan kiinteistöille.

YHTIÖITTÄMISEN KIRJANPIDOLLISET VAIKUTUKSET KAUPUNGIN NÄKÖKULMASTA YHTIÖITTÄMISVUONNA ILMAN OMISTAJATULOUTUSTA

Yhtiöittämisen vaikutukset kaupungille		Apportti	Kauppa
Vuokratuotot		-5 165 479	-5 165 479
Palvelujen myynti			
Maavuokra	A		
Toimintatuotot		-5 165 479	-5 165 479
Toimintakulut	B	+2 194 924	+2 194 924
Toimintakate		-2 970 555	-2 970 555
Kiinteistövero		+172 427	+172 427
Korkotuotot	C	0	+1 144 234
Osinkotuotot		0	0
Vuosikate		-2 798 129	-1 653 894
Poistot	D	+1 230 909	+1 230 909
Luovutusvoitto/-tappio		+5 642 024	+5 642 024
Tilikauden tulos	E	+4 074 804	+5 219 038

A	► Kaupungilta lähtee pois yhtiöitettävien kohteiden vuokratuotot, mutta se saa myyntituloja, jos se tuottaa yhtiölle kiinteistöjen tukipalvelut. Kaupunki saa myös maavuokratuloja, jos kiinteistöjen maa-alueet jäävät kaupungin omistukseen.
B	► Jos kaupunki ei tuota jatkossa yhtiölle kiinteistöjen tukipalveluja, niiden kustannukset lähtevät kokonaisuudessaan pois kaupungilta. Jos kaupunki tuottaa palvelut yhtiölle, tulee sen veloittaa palvelusta markkinaperusteiseen hintaan.
C	► Vuosikatteeseen vaikuttaa kaupungin saamat kiinteistöverot, korkotuotot sekä osinkotuotot yhtiöstä. Omistajatuloutuksen muoto riippuu yhtiöittämisen toteutustavasta, jolloin apporttisijoituksessa kaupunki saa osinkotuottoja, kun taas kauppana tehtynä korkotuottoja. Osinkoja ei ole laskelmassa huomioitu, sillä yhtiö pystyy maksamaan niitä vasta yhtiöittämisen jälkeisen tilikauden jälkeen, kun taas korkoja jo heti ensimmäisenä vuotena lainaehtojen mukaisesti. ► Huomioitavaa on, että yhtiö itse voi tarvita voittovarojaan esimerkiksi investointeja varten, joka pienentäisi omistajatuloutusta.
D	► Kiinteistöjen poistot lähtevät pois kaupungilta, joka parantaa emokaupungin tilikauden tulosta.
E	► Kaupungille kirjautuu luovutusvoittoa/-tappiota kirjanpitoarvon ja kauppahinnan/siirtoarvon erotuksesta siirron ensimmäisenä vuotena. Tässä laskelmassa luovutusvoittoa on kirjautunut niistä kohteista, joista on tehty arviokirjat.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset

- Laskelmissa positiivinen luku tarkoittaa joko tuoton lisäystä tai menojen pienentymistä, riippuen kumman yhteydessä luku mainitaan. Vastaavasti negatiivinen luku tarkoittaa joko tuottojen pienentymistä tai menojen kasvamista.
- Laskelmissa on huomioitu yhtiöitettävät sote- ja pela-kiinteistöt ilman ara-kohteita, sillä niiden siirto on syytä toteuttaa joka tapauksessa apporttisijoituksena. Kauppana tehtäessä myös ara-kohteissa siirtyvästä velasta tulee maksaa varainsiirtovero.
- Vuoden 2024 tietojen perusteella kaupungin toimintakate pieneni noin 2,97 milj. euroa ja vuosikate 1,7-2,8 milj. euroa riippuen omistajatuloutuksesta. Tilikauden tulos taas parani luovutusvoittojen ja lähtevien poistojen ansiosta 4,1-5,2 milj. euroa. Ilman luovutusvoittoja vaikutus olisi noin 1,6-0,4 milj. euroa.
- Kiinteistöjen yhtiöittäminen tulee tehdä käypään arvoon, jolloin kaupungille syntyy kirjanpidossa luovutusvoittoa tai -tappiota riippuen käyvän arvon erosta kirjanpitoarvoon.

- Yhtiölle kirjanpitoarvoksi tulee siirron yhteydessä määritetyt käyvät arvot, minkä perusteella myös poistojen taso muuttuu. Apporttisijoituksessa kohteiden verotuksen hankintamenoksi muodostuu kaupungin viimeinen kirjanpitoarvo.
- Kaupungilta poistuu siirron yhteydessä kiinteistöön liittyvät tuotot sekä poistot. Jos kiinteistönhuolto ja -hallinnointi jää kaupungin resurssiksi, niiden kustannukset pysyvät kaupungilla, mutta ne tulee veloittaa markkinaperusteiseen hintaan yhtiöltä.

Yhtiöittämistapojen yhteiset vaikutukset

- Kaupungilta poistuu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tuotot ja menot.
- Hyvinvointialue suorittaa tilojen vuokrauksesta vuokran yhtiölle.
- Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot/-voitot muodostuvat luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotuksesta.
- Kyseessä on kaupunkikonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset.



LIITTEET

LIITE: TARKASTELTAVANA OLLEET KIINTEISTÖT (MUUT KUIN ARA-KOhteet)

Vuoden 2024 tiedoilla

Kohde	Pinta-ala m2	Sote/pela osuus %	Toiminta- tuotot	Toiminta- kulut	Toimintakate	Tilik. Poisto	Tilikauden tulos	Hinta-arvio (arviokirja)	Kirjanpito- arvo	Kp-arvon ja arviokirjan erotus
Myllykosken paloasema	937	100 %	196 066	-52 842	143 224	-99 244	43 980	1 710 000	1 149 712	560 288
Paloasema Koria	973	78 %	147 183	-46 998	100 184	-14 677	85 507	270 000	148 972	121 028
Palo- ja pelastusas Jaala	768	100 %	82 430	-30 905	51 525	-28 092	23 433	110 000	279 799	-169 799
Pääpaloasema	5 325	100 %	1 034 497	-224 532	809 965	-477 888	332 077	11 700 000	8 440 989	3 259 011
Kuusankosken paloasema	1 634	94 %	186 007	-67 199	118 808	-33 580	85 228	630 000	381 824	248 176
Palo- ja pelastusas Selänpää	608	100 %	87 418	-28 087	59 331	-9 873	49 458	130 000	49 255	80 745
Palo- ja pelastusas Tuohikotti	461	100 %	56 184	-24 146	32 038	0	32 038	18 000	0	18 000
Palo- ja pelastusas Valkeala	872	98 %	107 817	-83 271	24 547	-26 449	-1 902	280 000	130 244	149 756
Terveysasema Keltakangas	7 792	98 %	1 211 215	-457 283	753 932	-135 121	618 811	-	1 048 959	-
Vapriikki kehtysvam.työpaja	730	100 %	21 011	-82 532	-61 521	-3 665	-65 186	-	50 890	-
Kohtauspaikka Sippu	150	100 %	11 662	-9 667	1 995	0	1 995	-	0	-
Maatalo Keltakankaantie 8	1 496	80 %	159 508	-99 893	59 615	-3 812	55 803	-	33 134	-
KOY Korian liikekeskus (HVA neuvola osake)	237	100 %	22 621	-110 662	-88 040	-4 637	-92 677	-	2 293	-
Anjalan teoll.halli II Vapriikki	794	69 %	68 696	-10 117	58 580	0	58 580	-	0	-
Terveysasema Valkeala	1 319	100 %	198 495	-126 570	71 924	-8 465	63 459	-	136 069	-
Palvelukeskus Kotiharju	3 800	94 %	499 969	-278 294	221 676	-124 307	97 369	3 260 000	2 190 920	1 069 080
Kotikallio, lastens. (lastensuojelu Kymsote)	555	50 %	124 589	-33 970	90 620	-31 847	58 773	650 000	344 263	305 737
Perhetukikeskus Kuusankoski	720	100 %	122 388	-66 326	56 062	-8 252	47 810	-	82 339	-
Mielenterveystoimisto Nuorten Matala Kouvola	949	100 %	102 669	-44 676	57 993	-12 197	45 796	-	217 213	-
Hovioikeudentalo (Kymsote, Maakunta)	3 555	68 %	531 957	-140 477	391 480	-205 810	185 670	-	2 511 986	-
Työpaja Viitakummuntie 2	2 074	50 %	174 305	-155 490	18 815	-2 993	15 822	-	43 802	-
Suun th Voikkaa, Koy Voikkaan Liikekaari (HVA)	167	100 %	18 793	-20 989	-2 196	0	-2 196	-	0	-
Yhteensä:	35 916		5 165 479	-2 194 924	2 970 555	-1 230 909	1 739 646	18 758 000	17 242 661	5 642 024

LIITE: TARKASTELTAVANA OLLEET KIINTEISTÖT (ARA-KOhteET)

Vuoden 2024 tiedoilla

Ara-kohde	Pinta-ala m2	Sote/pela osuus %	Arakohde	Toimintatuotot	Toimintakulut	Toimintakate	Tilik. Poisto	Tilikauden tulos	Kirjanpitoarvo
Mäntylä rivitalot	1 500	100 %	20.5.2048 asti	149 244	-116 960	32 284	-56 201	-23 917	1 247 410
Palvelukeskus Valkealakoti	3 637	96 %	3.11.2046 asti	810 266	-394 547	415 719	-329 757	85 962	4 251 894
Asumispalveluys. Pihlajisto	968	100 %	27.9.2052 asti	114 534	-60 284	54 250	-50 933	3 317	432 538
Kumpula	1 068	100 %	27.9.2052 asti	113 862	-91 763	22 099	-39 134	-17 035	322 611
Yhteensä:	7 173			1 187 906	-663 554	524 352	-476 025	48 327	6 254 454

LIITE: SOTE-UUDISTUKSEN KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Toimitilat

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta (616/2021)

22 § Kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat

Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Edellä 2 momentissa tarkoitettussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

LIITE: SIDOS- JA HANKINTAYKSIKKÖASEMAA KOSKEVASTA SÄÄNTELYSTÄ

Sidosyksikkösääntelystä

- ▶ Hankintalain 15 §:n 1 momentin mukaan sidosyksikköaseman edellytyksenä on, että hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa yksikköön samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa ja että yksikkö harjoittaa enintään viiden prosentin ja enintään 500 000 euron osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa.
- ▶ Käänteinen sidosyksikköhankinta ja ”in house sisters”: Hankintalain 15 §:n 6 momentin mukaisesti: ”Tätä lakia ei sovelleta tilanteisiin, joissa sidosyksikkö, joka on hankintayksikkö, tekee hankinnan siihen määräysvaltaa käyttävältä hankintayksiköltä tai saman hankintayksikön määräysvallassa olevalta toiselta sidosyksiköltä.”
- ▶ Johtopäätös: Hankintayksiköiden omistama sidosyksikkö voi myydä palveluita ilman kilpailuttamista siihen määräysvaltaa käyttäville hankintayksiköille (”sidosyksikköhankinta”). On huomioitava, että hankintalain sanamuodon mukaisesti sidosyksikön omistajana voi olla ainoastaan hankintayksikkö. Kunnan tytäryhteisöjen osalta arviointi siitä, onko yhteisö hankintayksikkö vai ei, tulee tehdä tapauskohtaisesti. Käytännössä kyse on siitä, ovatko tytäryhteisöt alla tarkoitettuja julkisoikeudellisia laitoksia.

Julkisoikeudellisen laitoksen määrittelystä

- ▶ Hankintalain mukaan julkisoikeudellinen laitos on hankintayksikkö, mikäli: se on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta ja:
 - 1) jota rahoittaa pääasiallisesti hankintayksikkö;
 - 2) jonka johto on hankintayksikön valvonnan alainen; taikka
 - 3) jonka hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistä 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettu hankintayksikkö nimeää yli puolet.
- ▶ Teollisen tai kaupallisen luonteen arvioinnissa oikeuskäytännössä on merkitykselliseksi katsottu kilpailuolosuhteissa toimimisen lisäksi muun muassa laitoksen tehtävien kuuluminen julkisen viranomaisen tehtäviin, laitoksen voiton tavoittelu sekä taloudellisten riskien kantaminen. Laitosta, joka toimii tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, tavoittelee voittoa ja vastaa toimintansa harjoittamisesta aiheutuneista tappioista, ei ole pidettävä julkisoikeudellisena laitoksena.

- ▶ Oikeuskäytännössä julkisoikeudellinen laitos on määritetty tapauskohtaisesti kokonaisarvioinnin seurauksena. Esimerkiksi kiinteistökehitysyhtiöt voivat tietyissä tilanteissa olla hankintayksiköitä. Esim. MAO:n tapauksessa 611-612/14 Kiinteistökehitys Naistinki Oy (Mikkeli) on katsottu julkisoikeudelliseksi laitokseksi ja siten hankintayksiköksi.
- ▶ KHO:n ratkaisu 6.10.2005 taltio 2530: ”Turun Biolaakso on kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö, jonka hallitus on kaupunginhallituksen nimittämä. Yhtiön toimialana on edistää huipputekniikan tutkimuksen ja tuotannon toimintaedellytyksiä tavoitteenaan omalta osaltaan työllisyyden ja elinkeinoelämän edellytysten parantaminen. Vaikka yhtiö ilmoitti tavoittelevansa voittoa, ei voiton tavoittelu ole yhtiön ensisijainen tehtävä.”

LIITE: KILPAILULAIN ERIYTTÄMISVELVOLLISUUS

Kilpailulain 30 d §: eriyttämisvelvollisuus

Jos 30 a §:ssä tarkoitettu kunta, kuntayhtymä, valtio taikka niiden määräysvaltaan kuuluva yksikkö harjoittaa kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa taloudellista toimintaa, tästä toiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa siten, että siinä on:

1) johdonmukaisesti sovellettujen ja objektiivisesti perusteltavien kustannuslaskennan periaatteiden mukaisesti eriteltynä ja kohdistettuna kaikki toimintokohtaiset tulot ja menot; sekä

2) lisätietona selkeä kuvaus 1 kohdassa tarkoitetun kustannuslaskennan periaatteista.

Toiminnan tuotot ja kulut tulee esittää tilikausikohtaisena tuloslaskelmana, jonka tulee olla johdettavissa 1 momentissa tarkoitetun toimijan kirjanpidosta ja joka on laadittava kirjanpitolain tai kyseiseen toimijaan sovellettavien muiden kirjanpitosäännösten mukaisesti.

Tuloslaskelma lisätietoineen on julkinen ja se tulee esittää tilinpäätökseen sisältyvänä liitetietona.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo 1 ja 2 momentissa säädettyjen velvoitteiden noudattamista. Jos 1 momentissa tarkoitettu kunta, kuntayhtymä, valtio taikka niiden määräysvaltaan kuuluva yksikkö laiminlyö 1 tai 2 momentissa säädettyjen velvoitteiden noudattamisen, Kilpailu- ja kuluttajavirasto voi sakon uhalla velvoittaa kunnan, kuntayhtymän tai valtion toimittamaan erillisen kirjanpidon, tuloslaskelman, tilinpäätöksen sekä kuvauksen kustannuslaskennan periaatteista määräämässään ajassa. Uhkasakon asettamiseen ja maksettavaksi tuomitsemiseen sovelletaan 46 §:ää.

Mitä 1-4 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan liikevaihto on alle 40 000 euroa vuodessa.

Mitä 1-4 momentissa säädetään, ei sovelleta 30 b §:ssä tarkoitettuun toimintaan.

Eriyttämisvelvollisuuden alainen toiminta

- Taloudellisen toiminnan käsite on sama kuin kilpailulain 30 a §:ssä (mikä tahansa toimintatapa, jonka seurauksena kilpailu ei ole tasapuolista julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä).
- Kilpailutilanteessa markkinoilla tarjottavat palvelut on hinnoiteltava markkina-perusteisesti. Hinnoittelussa on siten otettava huomioon mm. kilpailullisen toiminnan muuttuvat ja kiinteät kustannukset, tulot, investointimenot, rahoituskulut sekä kohtuullinen tuotto toimintaan sitoutuneelle pääomalle. Hinnoittelun perusteet on dokumentoitava KKV:n antamien suuntaviivojen mukaisesti.

Kirjanpidon eriyttämisen poikkeukset

Kirjanpidon eriyttämisvaatimus ei koske seuraavia tilanteita:

- Toimija ei harjoita lainkaan taloudellista toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla, eli toimija harjoittaa
 - Vain ei-taloudellista toimintaa (kuten julkisen vallan käyttö ja viranomaistoiminta);
- Toiminta, johon neutraliteettisääntelyn soveltamisalapoikkeuksia koskeva kilpailulain 30 b § soveltuu, eli mikäli menettely tai toiminnan rakenne seuraa välittömästi lainsäädännöstä taikka soveltaminen estäisi merkittävän kansalaisten hyvinvointiin, turvallisuuteen tai muuhun sellaiseen yleiseen etuun liittyvän tehtävän hoitamisen.
- Mikäli toimijan taloudellisen toiminnan liikevaihto on alle 40 000 euroa vuodessa (ns. pienimuotoinen toiminta).

LIITE: VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTOKSET SEKÄ KORONVÄHENNYSOIKEUDEN RAJOITTAMINEN YRITYSVEROTUKSESSA

Määräaikainen verovapaus eräissä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä

Varainsiirtoverolain uuden 43 a §:n (väliaikaisesti voimassa 1.1.2024-31.12.2030) mukaan

Veroa ei ole suoritettava, kun kunta tai sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain (616/2021) 32 §:ssä tarkoitettu kuntayhtymä viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön, joka on:

1) mainitun lain 22 tai 25 §:n perusteella vuokrattu hyvinvointialueelle ja joka on ollut 31 päivänä joulukuuta 2022 pääasiallisesti kunnan taikka mainitun lain 20 tai 32 §:ssä tarkoitettujen kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä tai valmistuu tällaiseen käyttöön mainitun lain 22 §:n 2 momentissa tarkoitettuna aikana; tai

2) ollut pääasiallisesti sellaisen yhteisön 1 kohdassa tarkoitetun toiminnan käytössä, joka on harjoittanut toimintaa kunnan tai mainitun lain 32 §:ssä tarkoitettujen kuntayhtymän kanssa tehdyn kilpailutukseen perustuvan sopimuksen nojalla.

Mitä 1 momentissa säädetään kiinteistöistä, koskee vastaavasti kiinteistön osaa sekä kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeita, jos osakkeet oikeuttavat 1 momentissa tarkoitettussa käytössä olevien toimitilojen hallintaan.

Riittävänä 29 §:n 1 momentissa tarkoitettuna kirjaamisviranomaiselle annettavana selvityksenä siitä, että veroa ei ole suoritettava, pidetään apporttiomaisuuden luovutuskirjaa, jossa on yksilöity luovutettava omaisuus, ja verovelvollisen vakuutusta siitä, että verovapauden edellytykset täyttyvät.

- ▶ Kuntien sote- ja pelastustoimen kiinteistöistä on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus aina vuoden 2030 loppuun. Säädos tuli voimaan 1.1.2024.
- ▶ Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on käsityksemme mukaisesti vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan.
- ▶ Verovapaus koskee niin kunnan kuin kuntayhtymän kiinteistön luovuttamista osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan. Verovapauden alaiseksi sote- ja pela-kiinteistöksi luokitellaan 31.12.2022 kunnan taikka kuntayhtymän järjestämän sosiaali- tai terveydenhuollon (tai pelastustoimen) pääsääntöisessä käytössä ollut kiinteistö.

Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa

- ▶ Elinkeinotoiminnasta johtuneiden velkojen korot ovat vähennyskelpoisia elinkeinotulon verotuksessa. Yhtenä poikkeuksena kuitenkin on etuyhteysasemassa olevien osapuolten välisten lainojen korkojen vähennysoikeuden rajoitukset (EVL 18 a §).
- ▶ Nettokorkomenojen 500 000 euroa ylittävä osuus on verotuksessa vähennyskelvottomia siltä osin, kun ne ylittävät 25 %:n rajan oikaistusta tuloksesta. Oikaistu tulos lasketaan lisäämällä EVL:n mukaiseen elinkeinotoiminnan tulokseen korkomenot, verotuksessa vähennettävät poistot sekä konserniavustus (saatu +, annettu -).
- ▶ Sen lisäksi korkotason tulee olla markkinaehtoinen. Korkojen vähentämiseen konsernien sisäisissä rahoitusjärjestelyissä voidaan soveltaa verotusmenettelystä annetun lain (1142/2021, VML) 31 §:n mukaista siirtohinnoitteluoikaisua. Alle markkinatason oleva korko voidaan tulkita myös VML 29 §:n mukaiseksi peiteltyksi osingonjaoksi.

LISÄTIEDOT:

Alpo Ronkainen

Partner

p. 040 718 7836

alpo.ronkainen@bdo.fi

BDO Oy (y-tunnus 2776089-4) on itsenäinen BDO International Limitedin (UK) jäsenyritys. BDO on yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyritysten verkostolle että kunkin maan jäsenyritykselle.

www.bdo.fi

