

Joroisten kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Tiivistelmä Joroisten kunnalle laaditusta selvityksestä

11.3.2025 Finwise Advisors Oy

Kiinteistöjen vuokraaminen kilpailuilla markkinoilla tulee toteuttaa yhtiömuodossa. Hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pelastuskiinteistöt on yhtiöitettävä v. 2026 mennessä

Tausta ja lähtötilanne

Lähtökohdat

Kiinteistöjen vuokraaminen kilpailuilla markkinoilla tulee kuntalain 126 § mukaisesti toteuttaa yhtiömuodossa. Hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pelastuskiinteistöt tulee yhtiöittää sote-siirtymäkauden aikana. Pohjois-Savon hyvinvointialue ei ole käyttämässä vuokrasopimusten yksipuolista jatko-optiota vuodelle 2026, eli yhtiöittäminen on toteutettava viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Sote- ja pelastuskiinteistöjen lisäksi kunta omistaa yrityksille vuokrattavia teollisuuskiinteistöjä, jotka tulee niin ikään yhtiöittää.

Vaihtoehtona yhtiöittämiselle ja vuokraustoiminnan jatkamiselle on kiinteistöjen myyminen

Kunnan on mahdollista myydä sote- ja pelastuskiinteistöt kokonaan tai osittain kiinteistösijoittajalle tai hyvinvointialueelle. Kiinteistösijoittajat vaativat lähtökohtaisesti, että kaupan kohteen käytöstä on voimassa oleva pitkä vuokrasopimus, jotta kaupan taloudelliset ehdot ovat kohtuulliset kunnan näkökulmasta. Hyvinvointialue on alustavasti selvittänyt paloasemien ostoa kunnilta, mutta muilta osin sen resurssit kohteiden ostamiselle ovat rajalliset. Joidenkin teollisuuskiinteistöjen osalta on selvitetty myyntiä tiloja käyttäville yrityksille. Myynnit kannattaa toteuttaa ennen yhtiöittämistä, sillä luovutusvoitto ja voiton verotus kohdistuu yhtiöön, jos myyntejä toteutetaan yhtiöittämisen jälkeen.

Yhtiöittämisen valmistelu

Ennen yhtiöittämistä linjattavia asioita ovat periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen jälkeisestä juridisesta organisaatiosta (yhtiörakenne), yhtiöiden määrästä, yhtiöitettävistä kiinteistöistä, yhtiöittämistavasta (apportti vs. liiketoimintakauppa), yhtiön/yhtiöiden pääomarakenteesta sekä mahdollisesta olemassa olevien yhtiöiden hyödyntämisestä tai päätös uuden yhtiön/yhtiöiden perustamisesta. Pääomarakennetta voidaan suunnitella käyttämällä liiketoimintakauppaa yhtiöittämistapana kokonaan tai osittain yhtiöitettävälle omaisuudelle. Pääomarakenteen suunnittelussa kannattaa huomioida myös lähivuosien korjaustarpeet ja niiden rahoitustarve.

Lopullinen yhtiöittäminen kannattaa toteuttaa siinä vaiheessa, kun tiedetään, mitkä sote- ja pelastuskohteet hyvinvointialue vuokraa siirtymäkauden jälkeen, mikä on sovittu vuokrataso ja sopimuspituus. Hyvinvointialueen kanssa on käyty alustavia vuokraneuvotteluja.

Kunnan kannattaa yhtiöittää vain jatkossa ulos vuokrattavat kiinteistöt

Yhteenveto 1/5

Yhtiötettävät sote- ja pelastuskiinteistöt

Kunnan tulee yhtiöittää vuoden 2025 loppuun mennessä sote- ja pelastuskiinteistöt, jotka ovat pääasiallisesti hyvinvointialueen käytössä. Jos hyvinvointialue ennen yhtiöittämisen määräaikaa lopettaa kohteen/kohteiden vuokraamisen, eikä niille ole muuta kunnan ulkopuolista kysyntää, kannattaa tällaiset kohteet jättää yhtiöittämisen ulkopuolelle.

Yhtiöittämisvelvoitteen alaisia sote- ja pelakohteita kunnan omistuksessa ovat Terveysasema, Palotalo ja Kirkkomäen ryhmäkoti. Hyvinvointialue on selvittänyt alueen paloasemien ostoa, ja kaupan toteutuessa yhtiötettäväksi jäisivät sote-kohteet Terveysasema ja Kirkkomäki.

- Terveyskeskuksen rakennuskokonaisuuden vanhin B-rakennus (20 % kokonaisuudesta) on mahdollisesti jäämässä hyvinvointialueen käytön ulkopuolelle. B-osan rakennuksen jättäminen kunnan taseeseen muiden osien siirtyessä yhtiöön vaatisi kirjanpidon erittelyä, ja tontin tai määräalan erottelun rakennukselle. Kunnalla on tilalle käyttöä ja osia siitä on mahdollista vuokrata myös muille ulkopuolisille käyttäjille, eli Terveyskeskuksen rakennuskokonaisuus on luontevinta yhtiöittää kokonaisuudessaan.

Yhtiötettävät teollisuuskiinteistöt

Kunnan tulisi yhtiöittää ainakin yrityksille jatkossakin vuokrattavat tilat OC-System Oy halli, Yritystalo, Yrittäjähalli, Alufer Oy:n halli ja Lentokentän huoltohalli. Kunnalla on muutamia myytävissä olevia teollisuuskiinteistöjä, joiden mahdolliset myynnit kannattaa toteuttaa ennen yhtiöittämistä. Työkuja 3:n peltihallissa ei ole tällä hetkellä vuokralaista, ja tila on kokonaisuudessaan kunnan omassa käytössä. Jos ulkopuolista käyttöä ei ole tai se jää vähäiseksi, ei kiinteistöä tarvitse tai kannata yhtiöittää. Yhdessä teollisuushallissa on vuokrasopimus, joka velvoittaa vuokralaisen lunastamaan kiinteistön kunnalta vuokra-ajan päätteeksi, jolloin sopimus voidaan tulkita ostosopimukseksi, eikä yhtiöittämisvelvoite tällöin täyty. Lunastussopimuksen tulkinta on suositeltavaa varmistaa juridiselta asiantuntijalta.

Vastaanottava yhtiö / yhtiöt

Suosittelemme pitämään kaupalliset kiinteistöt, kuten sote- ja pelastuskiinteistöt ja teollisuuskiinteistöt, yhtiömuodossa ja erillään esimerkiksi kunnan peruspalveluiden käytössä olevista tiloista. Tontit kannattaa jättää kunnan omistukseen, jolloin yhtiöltä perittävä tonttivuokra alentaa yhtiön verotettavaa tulosta.

Yksi yhteinen yhtiö sote- ja teollisuuskiinteistöille minimoi tarvittavan hallinnon. Yksinkertaisin rakenne on rakennukset suoraan omistava yhtiö.

Yhteenveto 2/5

Uuden tytäryhtiön perustaminen

Kunnalla ei ole valmiita tytäryhtiöitä, jotka nykyisen toimintansa pohjalta soveltuvat vastaanottamaan kiinteistöjä. Vaihtoehtona on perustaa yksi uusi yhtiö kaikille kiinteistöille tai kaksi erillistä yhtiötä sotepe- ja teollisuuskiinteistöille. Yhtiöiden määrän valinta on strateginen, ja siihen vaikuttavat mm. kunnan tuloutustavoitteet ja käytössä olevat resurssit yhtiöiden hallintaan ja kehittämiseen.

Erillisten yhtiöiden etuna on se, että erilaisilla markkinoilla toimivat kiinteistöt saadaan hallinnoitua omina kokonaisuuksinaan ja kumpikin yhtiö voi toteuttaa markkinoidensa mukaisia tavoitteita. Sote- ja teollisuuskiinteistöjen vuokraustoiminta kilpailluilla markkinoilla on kuitenkin samankaltaista toimintaa, joten estettä yhden yhtiön mallille ei ole. **Yhden kiinteistöyhtiön malli on hyvä vaihtoehto, jos erillisten yhtiöiden hallinto ja resursointi nähdään raskaaksi. Lisäksi yhdessä yhtiössä on mahdollisuus minimoida kuntakonsernin maksamia tuloveroja, jos toinen kiinteistökokonaisuus tekee voittoa ja toinen tappiota.**

Yhtiörakenne

Vaihtoehtoisista yhtiörakenteista verotuksen sekä myöhempien järjestelyiden joustavuuden näkökulmista tehokkain rakenne on hallinnointiyhtiö, joka omistaa keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi (KKOY) yhtiöitettävät kiinteistöt/rakennukset. Mikäli kunta myöhemmin päättää myydä kohteita (KKOY) kiinteistösijoittajalle tai yritykselle, on varainsiirtovero 1,5 %. Järjestelyn heikkous on kuitenkin suoraviivaisempia rakenteita suurempi yhtiöiden ja hallintotyön määrä. Kauppahinnassa näkyvä ostajan alhaisemman varainsiirtoveron säästö on arvioidusti 140 tuhatta euroa, jos kaikki yhtiöitettävät kohteet myytäisiin yhtiöittämisen jälkeen. Jos kunta haluaa minimoida hallintoa ja tarvittavien tilinpäätösten määrää, on yksinkertaisin rakenne kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa suoraan yhtiöitettävät rakennukset.

Yhtiöittäminen voidaan toteuttaa apportilla tai liiketoimintakaupalla – vuokrasopimukset ja tyhjäkäyttöriski määrittelevät taloudellisemman siirtotavan

Yhteenveto 3/5

Yhtiöittämistapa

Vaihtoehtoiset yhtiöittämistavat ovat omaisuuden siirtäminen apportina yhtiöön tai liiketoimintakauppa. Määräaikaisen verovapaussäännön puitteissa apportilla voidaan yhtiöittää sote- ja pelastuskiinteistöt ilman varainsiirtoveroseuraamusta 2030 saakka. Teollisuuskiinteistöjen siirtoon ei ole mahdollista hyödyntää varainsiirtoverovapautusta. Apportin tai liiketoimintakaupan taloudellinen kannattavuus riippuu vuokraustoiminnan kannattavuudesta ja tulevaisuuden näkymistä, sekä kohteiden arvoista. Liiketoimintakauppa mahdollistaa yhtiön pääomarakenteen joustavamman suunnittelun ja tuloverojen minimoinnin pidemmällä aikavälillä yhtiössä. On myös mahdollista optimoida yhtiön pääomarakennetta siirtämällä osa kiinteistöistä apportilla ja osa liiketoimintakaupalla.

Siirtyvien kiinteistöjen arvo

Yhtiöittämisessä kiinteistöjen siirrot tulee tehdä korkeintaan käypään arvoon. Käyvän arvon määrään vaikuttaa merkittävästi kohteiden vuokrasopimusten kaupalliset ehdot, erityisesti vuokrataso sekä sopimuspituus. Arvioimme nykyisiin vuokrasopimuksiin ja joillekin teollisuuskiinteistöille teetettyihin arviokirjoihin perustuen, että yhtiöitettävän kokonaisuuden käypä arvo on yhteensä 9 milj. euroa. Em. käyvällä arvolla siirrettäessä kunnan luovutusvoitto olisi yhteensä noin 4,6 milj. euroa. Tulevan yhtiön hallitus on vastuussa siitä, että siirrettävillä kohteilla on siirron arvoa vastaava liikeloudellinen arvo yhtiölle.

Lisähuomiot liittyen sote- ja pelakiinteistöjen varainsiirtoverovapauden hyödyntämiseen (toteutettavissa vain apportisiirrolla):

Tulkintamme on, että siirrettäessä sote- ja pelastuskiinteistöjä apportilla verovapaasti kiinteistöjen verotuksen poistopohja yhtiössä vastaa kohteiden kirjanpitoarvoa, jolloin kiinteistöjen korkeasta siirtoarvosta ei ole hyötyä yhtiölle tuloksen verotuksen näkökulmasta (Laki elinkeinotulon verottamisesta 52j §). Jos kiinteistöt siirretään apportilla kirjanpitoarvoja korkeampaan arvoon, poikkeavat yhtiön kirjanpidon ja verotuksen poistopohjat toisistaan.

Yhtiöittämistavan ja pääomarakenteen valinta kannattaa tehdä siinä vaiheessa, kun tiedetään sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokratasot ja sopimuspituudet. Liiketoimintakauppa on kannattava yhtiöittämistapa, jos kokonaisuudella on hyvä tuloksentekepotentiaali ja maltilliset riskit kiinteistöjen tyhjäkäytölle. Apportti taas on perustettavan yhtiön rahoitusaseman näkökulmasta riskittämpi siirtotapa.

Yhtiötettävien kiinteistökokonaisuuksien talous

Yhteenveto 4/5

Sote- ja pelastuskiinteistöjen nykyiset vuokrasopimukset ja arvostus

Sotepe-kohteiden tulos nykyisten poistojen ja laskennallisten rahoituskulujen jälkeen on yhteensä 500 tuhatta euroa vuodessa nykyisillä sopimuksilla (v. 2024 tilanne) ja 330 tuhatta euroa hyvinvointialueen ehdottamilla vuokratasoilla (4,5 % teknisestä arvosta).

Nykyisillä vuokrilla tulos riittää laskennallisesti 2,5 milj. euron lainamäärän kasvattamiseen, kun laina-aika on 10 vuotta ja korko 6 %. Tällöin kohteista ei kuitenkaan jäisi katetta ja em. arvion tarkoituksena on hahmottaa ylärajaa korjausinvestoinneille, johon nykyiset vuokrasopimukset riittävät. Kassavirrat riittävät arvioituun ylläpitokorjaustasoon nykyisillä vuokrilla.

Yhtiötettävän sote- ja pelastuskokonaisuuden varainsiirtovero on yhteensä noin 186 tuhatta euroa, kun käypä arvo on 6,2 milj. euroa ja kiinteistöt yhtiötetään kokonaisuudessaan liiketoimintakaupalla. Sotepe-kiinteistöt voidaan siirtää apportilla verovapaasti, jolloin kuitenkin yhtiön verotuksen poistopohja määräytyy tasearvosta, eikä käyvästä arvosta kuten liiketoimintakaupassa (laki elinkeinotulon verottamisesta 52j §). Käyvät arvot on arvioitu kassavirroista hyvinvointialueen ehdottamilla vuokratasoilla, kunnan 5 % tuottovaateella ja 30 % tyhjäkäyttöriskillä 3 vuoden vuokrausajan jälkeen.

Teollisuuskiinteistöjen nykyiset vuokrasopimukset ja arvostus

Teollisuuskohteiden tulos on nykyisten poistojen jälkeen yhteensä 40 tuhatta euroa ja laskennallisten rahoituskulujen jälkeen yhteensä -40 tuhatta euroa vuodessa v. 2024 tilanteessa. Kohteiden yhteistulos ei mahdollista lisälainanottoa mahdollisiin korjauksiin, jos oletetaan, että kokonaisuudelle kohdistuisi tasearvojen verran lainaa. Yhtiötettävän teollisuuskiinteistökokonaisuuden varainsiirtovero on yhteensä noin 85 tuhatta euroa, kun arvioitu käypä arvo on 2,8 milj. euroa. Varainsiirtovero tulee maksettavaksi sekä liiketoimintakaupalla että apportilla siirtäessä. Verotuksen ja kirjanpidon poistopohjana yhtiössä on siirtoarvo. Teollisuuskohteiden käypien arvojen arviointiin on käytetty osalle kiinteistöistä teetettyjä arviokirjoja ja tasearvoja.

Kiinteistökokonaisuuden talous

Sote- ja teollisuuskiinteistöjen yhteenlasketut kassavirrat riittävät nykyisillä vuokrasopimuksilla kohteiden ylläpitokorjauksiin.

Kiinteistöyhtiön riskit

Yhteenveto 4/5

Vuokratasojen riittävyys

- Hyvinvointialueen alustavasti ehdottamat vuokratasot sote- ja pelastuskiinteistöille (4,5 % teknisestä arvosta) ovat alhaisemmat kuin kunnalle kohteiden kuntojen ja oletetun vuokrausajan perusteella arvioidut tavoitevuokrat.
- Osassa teollisuuskiinteistöissä on alijäämäisiä vuokrasopimuksia.

Tyhjäkäyttöriski:

- Hyvinvointialue on ehdottanut sote- ja pelakohteille lyhytaikaisia vuokrasopimuksia. Tyhjilleen jäänti aiheuttaa merkittävän kassavirtariskin yhtiölle etenkin, jos kohteisiin toteutetaan isompia investointeja.
- Kiinteistöissä on tällä hetkellä tyhjiä tiloja, eivätkä teollisuuskiinteistöjen erillistaloudet kestä merkittävää tyhjäkäyttöä.

Korjausinvestointien riskit:

- Kiinteistöt ovat tällä hetkellä melko hyvässä kunnossa, mutta yhtiölle ja kuntakonsernille jää riski kohteiden kunnosta ja investoinneista. Isompien remonttien kustannusriskiä voidaan hallita sitouttamalla vuokralainen vuokralle riittävän pitkäksi ajaksi ennen investointien toteuttamista. Sitoutuminen voi olla esim. määräaikainen vuokrasopimus tai vuokralaisen korvaus investointien jäljellä olevasta pääomasta, mikäli käyttäjä irtisanoo vuokrasopimuksen. Yhtiölle jää riski myös mm. sisäilmaongelmista.
- Joihinkin teollisuuskiinteistöihin on suunniteltu isompia investointeja, jotka tulisi huomioida kohteen vuokratasossa ja sopimuspituuudessa.

Omistajan riskit:

- Tyhjäkäyttö vaikuttaa ennen kaikkea yhtiön lainanhoitomahdollisuuksiin ja mahdollisuuteen tulouttaa kunnalle kassavirtoja, kun yhtiöllä ei perustamishetkellä ole kuntakonsernin ulkopuolista velkaa. Kunnan pääomitusriski on täten alhainen, mutta isompien kohteiden tyhjeneminen heikentää yhtiön taloustilannetta merkittävästi.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen askelmerkit

1. Sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokrasopimusneuvottelut (viimeistään 31.12.2025 mennessä)

- a) Vuokrasopimusneuvotteluita käydään hyvinvointialueen kanssa vuoden 2025 aikana.
 - Selkeiden vuokrasopimusneuvottelutavoitteiden asettaminen: 1) sopimusten pituus, 2) pääomavuokran taso 3) investointien käsittely ja vuokravaikutukset 4) ylläpidon vastuunjako 5) ylläpitovuokran määräytymisen perusteet
 - Vaihtoehtoisesti neuvottelut kohteiden myymisestä hyvinvointialueelle.
 - Siirtymäkauden aikana investoitaviin kohteisiin tulee neuvotella pitkät vuokrasopimukset jo investoimisen yhteydessä.

2. Yhtiöittämisen suunnittelu ja yhtiöittämisen toteutusta ohjaava päätöksenteko (noin 2 kk)

- b) Päätös yhtiötettävistä kiinteistöistä.
- c) Päätös uuden tytäryhtiön perustamisesta.
- d) Liiketoimintakaupassa käyvän arvon määrittäminen perustuen hyvinvointialueen kanssa neuvoteltuihin vuokrasopimuksiin.
- e) Yhtiöittämistavan valinta ja pääomarakenteen suunnittelu: apporti, liiketoimintakauppa vai niiden yhdistelmä?
 - Pääomarakenteen suunnittelussa huomioidaan mm. taloudellisen mallin avulla kiinteistöjen hankinta-arvo, korjaustarve (pääomalainat), yhtiön maksukyky, pääomalainojen lyhennykset ja korko, varainsiirtoverovaikutukset, pääomarakenteen vaikutus yhteisöveroon sekä riskit.
- f) Päätökset yhtiöittämisen kirjanpidollisista yksityiskohdista, kuten apporttisijoituksen kirjaamisesta SVOP-rahastoon tai kauppahinnan kirjaamisesta yhtiölle velaksi.
- g) Päätös tukipalveluiden järjestämisestä. Kiinteistöyhtiö voi hankkia tukipalvelut kunnalta ilman kilpailutusta, kun palveluista peritään markkinahinta ja yhtiölle tehtävä myynti eriytetään kirjanpidossa kilpailulain mukaisesti.
- h) Suosittelemme varmistamaan juridisen asiantuntijan avulla mm. yhtiöittämistä koskevat verotukselliset erityiskysymykset sudenkuoppien välttämiseksi.

3. Yhtiöittämisen toteutus (noin 2-3 kk)

- i) Yhtiöittämisen toteutus vuoden 2025 aikana. Yhtiöittämiseen sisältyy tarvittavien asiakirjojen laadinta kuten maanvuokrasopimukset, apporttikirjat, kauppakirjat, yhtiön perustamisen asiakirjat ja viranomaisilmoitukset. Suosittelemme hankkimaan tarvittavan juridisen asiantuntijan avun yhtiöittämisen toteutukseen

Vastuuvapauslauseke

Tämä esitys ja sen sisältämät tiedot on laadittu huolellisesti ja parhaan kykymme mukaan käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Finwise Advisors Oy ("Finwise") ei kuitenkaan vastaa mahdollisista virheistä, puutteista tai tiedoissa tapahtuneista muutoksista esityksen laatimisen jälkeen. Esityksessä esitetyt analyysit, suositukset ja ennusteet perustuvat tämänhetkiseen tietoon ja olosuhteisiin, eikä niitä voida pitää sitovina tai takuuna tulevista tapahtumista.

Huomioithan seuraavat seikat:

- Sijoitusneuvonta: Tämä esitys ei sisällä sijoitusneuvoja eikä ole tarkoitettu sijoituspalvelujen käyttöön liittyväksi neuvonannoksi.
- Vero- ja lakikonsultaatio: Finwise ei tarjoa vero- tai lakikonsultaatiota. Asiakkaiden tulee kääntyä asianmukaisten ammattilaisten puoleen näissä asioissa.
- Käyttötarkoitus: Kaikki tässä esityksessä annetut tiedot on laadittu vain kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen ja kyseessä olevalle organisaatiolle, eikä niitä voi sellaisenaan hyödyntää muissa tilanteissa ilman lisäanalyysia ja kontekstin huomioimista.

Finwise ei ota vastuuta esityksen perusteella tehtyjen päätösten seurauksista. Suosittelemme asiakkaita harkitsemaan huolellisesti esityksessä annettuja suosituksia ja tarvittaessa hankkimaan lisäasiantuntemusta ennen päätöksentekoa.