

SOTE- ja PELA-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Sote-voimaannapolain mukaan, mikäli kunta haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pelastuskiinteistöjä hyvinvointialueelle (HVA), tulee ne yhtiöittää 3+1 vuoden siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 loppuun mennessä. Kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinoille, jolloin niitä koskee yhtiöittämisvelvollisuus.

Lapinlahden kunta on valmistellut sote-kiinteistöjensä yhtiöittämistä kunnanhallituksen 24.02.2025 § 40 nimeän työryhmän toimesta. Työryhmään kuuluvat tytäryhtiöiden Lapinlahden Vesi Oy:n, Lapinlahden Kaskihovi Oy:n ja Viitostien ykköstilat Oy:n hallituksen puheenjohtajat ja toimitusjohtajat sekä kunnanjohtaja. Vaihtoehtoina valmistelussa on ollut sote-kiinteistöjen siirtäminen johonkin tai joihinkin jo olemassa oleviin tytäryhtiöihin tai uuteen perustettavaan yhtiöön.

Tarkasteltavat kohteet ja niiden hallinnointi

Kunnan omistuksessa ovat seuraavat HVA:lle asetuksen mukaisella kolmen vuoden vuokrasopimuksella vuoden 2025 loppuun vuokratut kohteet. Kohteet, joita HVA ei ole kiinnostunut vuokraamaan jatkossa (vuonna 2026 →), ovat merkitty erikseen.

- Nerkoon koulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Martikkalan koulu, kouluterveydenhuollon tilat (**ei jatku 2026**)
- Varpaisjärven sosiaalipalvelukeskus (Orvokki, Kotipiha, hoito-osasto)
- Varpaisjärven koulukeskus, yläkoulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Varpaisjärven terveysasema+ talousrakennus
- Paloisten koulu, kouluterveydenhuollon tilat (**ei jatku 2026**)
- Varpaisjärven pelastusasema
- Varpaisjärven kunnanvirasto, pieni rakennus (**ei jatku 2026**)
- Palveluasunnot Paavonkoti
- Palveluasunnot Liisankoti
- Kiinteistö Oy Lapinlahden Virastokeskus
- Lapinlahden terveyskeskus
- Lapinlahden kunnantalo, osa sos.tston käytössä (**ei jatku 2026**)
- Lapinlahden lukio, kouluterveydenhuollon tilat
- Sosiaalipalvelukeskus Jussinpiha
- Matin ja Liisan koulu, Siren rakennus, kouluterveydenhuollon tilat
- Alapitkän koulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Lapinlahden paloasema
- Matin ja Liisan koulu, Viisu, kouluterveydenhuollon tilat
- Varpaisjärven koulukeskus, alakoulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Helmi, toimintakeskus (tilan om. Viitostien Ykköstilat Oy) (**ei jatku 2026**)

Kohteista on ARA-rahoitettu osa sosiaalipalvelukeskus Orvokista. Ara-rahoitettujen kohteiden osalta yhtiöittämisen mukana siirtyy myös tuettu laina. Ara-kohteiden yleishyödyllinen toiminta tulee kirjanpidollisesti eriyttää kilpailuille markkinoille (ml. sote-kiinteistöt) suuntautuvasta vuokrauksesta.

Kunnan omistama kiinteistö, jonka pinta-alasta osa on vuokrattu hyvinvointialueelle ei ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, jos kiinteistö on pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä. Tämä koskee esimerkiksi koulukiinteistöjä, joiden yhteydessä on kouluterveydenhuollon tiloja. Tältäkin osin

markkinoille suuntautuva toiminta tulee kuitenkin siirtymäajan jälkeen kirjanpidollisesti eriyttää kunnan kirjanpidossa.

Taloudellinen tausta

Kiinteistöt ja asunnot tulee osakeyhtiölain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon sekä ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan.

Kiinteistöjen siirto perustettavaan yhtiöön voidaan toteuttaa joko apporttisijoituksena tai kiinteistön kauppana, ja yhtiö voi toteuttaa omistajatuloutusta osinko- tai korkotuloina (tai pääomanpalautuksina) riippuen pääomarakenteesta. Kiinteistöjen siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa.

Kiinteistön kaupassa kauppahinta voi jäädä joko kokonaan tai osittain velaksi, jolloin yhtiö maksaa siitä korkoa kunnalle. Yhtiölle tulee maksettavaksi varainsiirtovero, mutta se maksaa lähtökohtaisesti vähemmän tuloveroa, ja sillä on parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen kunnalle. Kaupan muodossa toteutetusta siirrosta varainsiirtovero on 3 % kauppahinnasta, osakkeiden osalta 1,5 %.

Apporttisijoituksena Sote- ja pela-kiinteistöjen siirrosta on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus.

Kauppana toteutettavan siirron yhteydessä on kiinnitettävä huomiota yhtiöiden ensimmäisen vuoden kassan riittämiseen varainsiirtoveron sekä lainanlyhennysten johdosta.

Yhtiöittämistavan valintaa ohjaa, halutaanko painottaa yhtiön vakavaraisuutta (apporttisijoitus) vai omistajatuloutusta ja mahdollisia pitkän aikavälin pienempiä verokustannuksia ja parempaa mahdollisuutta omistajatuloutukseen (kiinteistön kauppa).

Kiinteistöihin liittyvä maaomaisuus voidaan joko siirtää yhtiöön tai jättää kunnalle. Maavuokrien tulouttaminen yhtiöstä on verotehokas omistajatuloutuksen tapa, mikä on etu tontin jäädessä kunnalle. Se voidaan myös tarvittaessa myydä myöhemmin yhtiölle tai kaupan yhteydessä sijoittajalle.

Hankintalain mukaan, mikäli perustettavassa yhtiössä olisi ainoastaan sote- ja pela-kiinteistöjä sekä muita markkinoille vuokrattuja kohteita, ei yhtiö ole hankintayksikkö. Sen ei siis tarvitse kilpailuttaa hankintalain mukaisesti hankintojaan. Sen sijaan ara-kohteita sisältävä kunnan yhtiö taas on hankintalain mukainen hankintayksikkö, jonka tulee kilpailuttaa hankintansa.

Kunta voi myydä tytäryhtiöilleen tukipalveluja ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Palvelut tulee kuitenkin hinnoitella markkinaehtoisesti ja myynti tulee kirjanpidollisesti eriyttää.

Huomioitavaa on, että tarkasteluun vaikuttaa olennaisesti hyvinvointialueen kanssa tehtävät uudet vuokrasopimukset. Tarkemman taloudellisen mallinnuksen voi tehdä vasta, kun on selvillä vuokrattavat kohteet, vuokrataso ja sopimusten pituus sekä niiden perusteella määritettävä käypä arvo, johon kiinteistöjen siirtoarvo perustuu.

Lähtökohtaisesti apporttisijoituksen etuja syntyy, jos kohteiden käypä arvo jää kirjanpitoarvoa alhaisemmaksi. Kaupan edut puolestaan kasvavat käyvän arvon ollessa kirjanpitoarvoa suuremmat. Jotta yhtiön tarkoituksenmukaiseen pääomarakenteeseen päästään, voidaan kiinteistöjen yhtiöittämisen toteutustapa valita myös kiinteistökohtaisesti. Hyvinvointialueelle vuokratut ara-kohteet on suositeltava yhtiöittää apporttisijoituksena, sillä kauppana tehdyssä yhtiöittämisessä myös siirtävistä lainoista tulee maksaa varainsiirtovero.

Osakeyhtiölain mukaan, jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), 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 yhtiöllä, 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.

Yhtiöittämisen toteutustapavaihtoehdot

Kiinteistöt voidaan yhtiöittää yhtiöön tehtävänä osakeannin yhteydessä (apporttisijoitus) tai yhtiöön tehtävänä kiinteistökauppana. Yhtiöittämistapojen yhteisiä vaikutuksia on, että

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

Pääomasijoitus osakeannin yhteydessä (apporttisijoitus)

- 1) Yhtiöt tekevät päätöksen apporttiehtoisesta osakeannista.
- 2) Kunta päättää merkitä osakkeet ja sijoittaa kiinteistöt yhtiöihin apporttiehdoin.
- 3) Sijoitus tulee tehdä käyvistä arvoista.
- 4) Yhtiöillä varainsiirtoverovapaus sote- ja pelakiinteistöjen osalta.

Vaikutukset kunnalle

- 1) Jos apportointiarvo (käypä arvo) ylittää kohteiden poistamattomat hankintamenot, kunnalle syntyy luovutusvoittoa.

Vaikutukset yhtiöille

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

Kiinteistön kauppa

- 1) Kunta luovuttaa kiinteistöt yhtiöille kaupalla.
- 2) Yhtiöt jäävät kauppahinnan velaksi kunnalle joko kokonaan tai osittain tai vaihtoehtoisesti hankkivat muuta rahoitusta kauppahinnan maksuun.
- 3) Kauppahinta on korkeintaan kohteiden käypä arvo.
- 4) 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.
- 5) Yhtiöiden tulee maksaa kiinteistön saannista varainsiirtovero.

Vaikutukset kunnalle

- 1) Jos myyntihinta (käypä arvo) ylittää kaupan kohteen poistamattomat hankintamenot, kunnalle syntyy luovutusvoittoa.

- 2) Kunta perii lainasta korkoa ja lainaa lyhennetään sovitun mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kunta saa kauppahinnan.

Vaikutukset yhtiöille

- 1) Varainsiirtoverokustannus. (Ara-kohteiden kauppana tehdyssä yhtiöittämisessä myös siirtyvistä lainoista tulee maksaa varainsiirtovero.)
- 2) Kauppahinta voi jäädä yhtiöille kokonaan tai osittain velaksi, jolloin kunnalle tuloutuu korkotuloja.

Yhtiöittämisen taloudellinen mallinnus

Yhtiöittämisen taloudellisessa tarkastelussa on ollut mukana vaihtoehdot, joissa sote-kiinteistöt yhtiötetään olemassa olemaan Viitostien Ykköstilat Oy:ön tai uuteen perustettavaan yhtiöön. Molemmissa vaihtoehdoissa yhtiöittäminen toteutettaisiin kauppana. Vaihtoehdoista on laadittu alustavat tuloslaskelmat ja pelkistetty tase.

Vaikutus kunnan tulokseen

Alla laskelmat yhtiöittämisen vaikutuksesta kunnan tilikauden tulokseen. Kunnan tulokselle yhtiöittämisellä on negatiivinen vaikutus, sillä yhtiölle siirtyy kunnalta enemmän tuloja kuin menoja. Vaikutus kunnan tulokseen on sama, onko Viitostien Ykköstilat Oy mukana järjestelyssä vai ei.

VAIKUTUS KUNNAN TULOSLASKELMAAN:

Vuokratulot	-3 245 000 €	(kunta menettää vuokratulot)
TOIMINTATUOTOT	-3 245 000 €	
Henkilöstökulut	+244 000 €	(kunta säästää henkilöstökuluissa)
Muu toimintakulut	+998 000 €	(kunta säästää lämmitys-, sähkøkuluissa jne)
TOIMINTAKULUT (säästö)	+1 242 000 €	
TOIMINTAKATE	- 2 003 000 €	
Kiinteistövero	+145 000 €	(kunta saa kiinteistöverotuloja)
Korkomenot (ARAVA 3%)	+ 65 000 €	(kunta säästää ara-korkomenoissa)
Korkotuotot	+ 418 000 €	(kunta saa kauppahinnasta korkotuloja)
VUOSIKATE	- 1 375 000 €	
POISTOT (säästö)	+ 900 000 €	(kunta säästää poistomenoissa)
TILIKAUDEN TULOS	- 475 000 €	(vaikutus kunnan tulokseen)

Samanaikaisesti sote-yhtiön nettotulos ennen veroja (ilman Viitostien Ykköstilat Oy:tä), kts. liite on positiivinen + 746 000 euroa. Koska yhtiölle siirtyy kunnalta enemmän tuloja kuin menoja, johtaa se yhtiön toiminnan kannalta positiiviseen tulokseen.

Jos yhtiöittäminen tehtäisiin apporttina, saisi kunta korkotuottojen sijaan osinkotuloja, mikäli yhtiö tekee voitollista tulosta voi se jakaa verojen jälkeen osinkoja. Yhtiöittämistavalla ei ole oleellista vaikutusta kunnan tulokseen, mutta kaupan tapauksessa yhtiö maksaa vähemmän tuloveroa, ja siten sillä on parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen kunnalle.

Vaikutus yhtiön tulokseen

YHTIÖN TULOSLASKELMA:

Vuokratulot	+3 245 000 €	
TOIMINTATUOTOT	+3 245 000 €	
Henkilöstökulut	-244 000 €	
Muu toimintakulut	-998 000 €	(lämmitys-, sähkökulut jne)
TOIMINTAKULUT	-1 242 000 €	
TOIMINTAKATE	+ 2 003 000 €	
Kiinteistövero	-145 000 €	
Korkomenot (ARAVA 3%)	- 65 000 €	
Korkomenot	- 418 000 €	
VUOSIKATE	+ 1 375 000 €	
POISTOT	- 627 000 €	
TILIKAUDEN TULOS	+746 000 €	

Yhtiön tuloslaskelma vaikuttaa sille, että yhtiö pystyy toimimaan vapailla markkinoilla. Myös sote-yhtiön rahoituslaskelma on kestävä, JOS vuokrataso säilyy samana kuin se on arvioitu tämänhetkisen vuokratason mukana.

Yhtiöittämisessä mukana myös Viitostien Ykköstilat Oy

Mikäli mukana yhtiöittämisessä on Viitostien Ykköstilat Oy, tasetarkastelussa sote-kiinteistöjen painoarvo on merkittävästi suurempi kuin Viitostien Ykköstilat Oy:n taseen nykyinen arvo. Yhtiön liikevaihto ilman Viitostien Ykköstilat Oy:tä on 3 244 545 euroa ja Viitostien Ykköstilat Oy:n kanssa 3 790 861 euroa. Yhtiön liikevaihto pohjautuu pääosin sote-tilojen vuokratuloon. Taseeseen Viitostien Ykköstilat Oy:llä olisi noin neljänneksen suuruinen vaikutus. Viitostien Ykköstilat Oy:n tulos oli viime vuonna 36 000 euroa, ja se on vaihdellut viime vuosina nollan molemmin puolin, joten myös tulos huomioden Viitostien Ykköstilat Oy:llä on aika pieni vaikutus yhtiöön. Käytännössä sote-tilojen tulevaisuuden vuokrausaste ratkaisee yhtiön kannattavuuden ja toimimisen, oli siinä mukana Viitostien Ykköstilat Oy tai ei.

Riskit

Yhtiö lisää kuntakonsernin taloudellista riskiä kaikissa vaihtoehtoissa. Riskien toteutumisen vaikutuksen minimoimiseksi tulee varautua. Yhtiö on joka tapauksessa todella velkainen, jos koko sote-kiinteistömässä on ostettu velaksi kunnalta. Velkamäärän sulattelu on tulevaisuudessa iso haaste.

Käytännössä jonkun ison vuokrakohteen (esim. Lapinlahden terveyskeskuksen) vuokrasopimuksen päättymisen ajaa yhtiön vääjäämättä konkurssiin. Sosiaalipalvelukeskus Orvokin ja muiden pienempien kohteiden vuokrasopimusten päättymisen yhtiön talous voi kestää, mikäli ne ei toteudu yhtä aikaa tai keskenään lyhyellä ajanjaksolla. Sietokyky paranee mitä pidemmälle vuokrasopimukset jatkuvat.

Osakeyhtiön konkurssitapauksessa osakkeen omistaja (kunta) menettää oman sijoittamansa osakepääoman ja tällöin alaskirjauksena taseeseen arvostetun sijoitetun osakepääoman.

Mahdollisessa konkurssitilanteessa kunnan tappioksi jää osakepääoman lisäksi jäljellä oleva velkasaatava yhtiöltä. Konkurssipesään jäävien kiinteistöjen reaaliarvo olisi todennäköisesti hyvin pieni ainakin niiden kiinteistöjen osalta, joiden vuokrasopimus on päättynyt. Konkurssitilanteessa kaikki

yhtiön kiinteistöt siirtyvät konkurssipesään. Kiinteistöt palautuvat kunnalle kunnalta olevan lainan vakuuden myötä. Kunta ei voi suoraan jatkaa kiinteistöjen vuokraamista vaan tarvitaan uusi yhtiö.

Mikäli Viitostien Ykköstilat Oy on samassa yhtiössä sote-kiinteistöjen kanssa, myös konkurssitapauksessa myös Viitostien Ykköstilat Oy:n kiinteistöt menisivät konkurssipesään. Viitostien Ykköstilat Oy:n tämänhetkinen ja arvioitu tuleva tulos tai tuloskehitys ei tuo merkittävässä määrin lisävarmuutta tulevan yhtiön toiminnalle. Mikäli konkurssipesällä on kunnan lisäksi muita velkojia, on vaarana, että Viitostien Ykköstilat Oy:n kiinteistöt, jotka eivät ole kunnan lainojen vakuutena realisoidaan pesänhoitajan toimesta ulkopuolisille velkojille.

Konkurssitapauksessa yhtiön hallituksen jäsenen on korvattava yhtiölle tehtävässään aiheuttamansa vahinko, jos vahinko on aiheutettu tahallaan tai huolimattomasti huolellisuusvelvoitteen, osakeyhtiölain muun säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaisesti. Jos kaikki on hoidettu lakien ja asetusten mukaisesti, mutta yhtiö menee nurin, ei hallituksen jäsenellä ei ole henkilökohtaista vastuuta osakeyhtiön veloista.

Riskien välttämiseksi ja tappioiden minimoimiseksi riskien toteutuessa tulee

- kiinteistöjen kunto pitää hyvällä tasolla, jolloin välttyään vuokrasopimusten päättymiseltä kiinteistön kunnon vuoksi
- esittää vuokraneuvotteluissa, että HVA käyttäisi investointivarausta paloasemien lisäksi ainakin Lapinlahden terveystalouden osalta, jotta saataisiin pidempi vuokrasopimus, esim. 5 vuotta
- pidetään Viitostien Ykköstilat Oy ja sote-kiinteistöt omana yhtiönä. Sote-yhtiön taloudelliset hankaluudet eivät vie elinkeinoelämän yritys- ja sote-kiinteistöjä mukanaan ja mahdollisessa selvitystilassa kaikki kiinteistöt eivät mene konkurssipesään ja ulkopuolisille velkojille.