

Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Tiivistelmä Parkanon kaupungille laaditusta raportista

10.2.2025 Finwise Advisors Oy

Toimeksiannon lähtökohdat

Kaupungin lähtötilanne ja tarve

Parkanon kaupunki selvittää sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämistä.

Parkanon kaupungilla on 9 sote- ja pelastustoiminnan kiinteistökokonaisuutta, joiden yhtiöittämisvaihtoehtoja arvioidaan. Kaupungin tavoitteena on tunnistaa sote- ja pelastustoiminnan tiloista pidettävät, irtauduttavat ja myytävät kiinteistöt ja linjata niille järkevin yhtiöittämisen tapa. Kaupunki on tilannut Finwiselta taustaselvityksen, jossa kartoitetaan kiinteistöjen nykytilanteita ja yhtiöittämisveloitteen erityiskysymyksiä sekä esitellään eri yhtiöittämistapojen hyviä ja huonoja puolia.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Sote-kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on kilpailuilla markkinoilla tapahtuvaa toimintaa ja se tulee yhtiöittää

Tausta ja lähtötilanne

Lähtökohdat

kaupungin tulee lainsäädännön mukaan yhtiöittää omistamiensa sote-kiinteistöjen vuokraustoiminta siirtymäkauden aikana, viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä mikäli hyvinvointialue ei käytä yksipuolista yhden vuoden mittaista vuokrasopimuksen jatko-optiota. Pirha ei käytä optiota Parkanon kaupungin kiinteistöistä ja yhtiöittäminen on tehtävä 2025 aikana. Aikataulusyistä vuokrasopimukset neuvotellaan todennäköisesti hyvinvointialueen ja kaupungin välille ja siirretään myöhemmin yhtiölle.

Kaupungin keskeiset valinnat ja vaihtoehdot sote-kiinteistöjen omistamiselle ja hallinnalle

Kaupungin on mahdollista myydä sote-kiinteistöt kokonaan tai osittain kiinteistösijoittajalle tai hyvinvointialueelle. Kiinteistösijoittajat vaativat lähtökohtaisesti, että kaupan kohteen käytöstä on voimassa oleva pitkä vuokrasopimus, jotta kaupan taloudelliset ehdot ovat kohtuulliset kaupungin näkökulmasta. Hyvinvointialueiden taloudellinen tilanne on haastava ja mahdollisuudet ostaa kohteita omistukseen ovat rajalliset. Huomioitavaa on, että luovutusvoitto ja voiton verotus kohdistuu yhtiöön, jos myyntejä toteutetaan yhtiöittämisen jälkeen.

Yhtiöittämisen valmistelu

Yhtiöittäminen kannattaa toteuttaa siinä vaiheessa, kun on tiedossa mitkä kohteet hyvinvointialue vuokraa siirtymäkauden jälkeen, mikä on sovittu vuokrataso ja sopimuspituus. Kaupungin on suositeltavaa muodostaa hyvissä ajoin periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen jälkeisestä juridisesta organisaatiosta (yhtiörakenne), mitä kiinteistöjä yhtiöitetään, yhtiöittämistapa (apportti vs. liiketoimintakauppa), yhtiön pääomarakenne sekä mahdollisten olemassa olevien yhtiöiden hyödyntäminen. Yhtiön pääomarakennetta voidaan suunnitella käyttämällä liiketoimintakauppaa yhtiöittämistapana kokonaan tai osittain yhtiötettävälle omaisuudelle. Pääomarakenteen suunnittelussa kannattaa huomioida myös lähivuosien korjaustarpeet ja niiden rahoitustarve.

Yhtiöittämisen toteutuksen valinnoissa on arvioitava kaupungin tavoitteet, riskit sekä vaihtoehtojen hyötyjä suhteessa haittoihin

Yhteenveto (1/4)

Yhtiöön siirtyvien kiinteistöjen arvo

Yhtiöittämisessä omaisuuden (kiinteistöjen) siirrot tehdään käypään arvoon. Käyvän arvon määrään vaikuttaa merkittävästi kohteiden siirtymäkauden jälkeisten vuokrasopimusten kaupalliset ehdot, erityisesti vuokrataso sekä sopimuspituus. Arvioimme nykyisiin vuokrasopimuksiin perustuen, että yhtiötettävien kiinteistöjen käypä arvo on yhteensä 8,3 milj. euroa, kun arviossa käytetään 8,5 % tuottovaadetta. Em. käyvällä arvolla kaupungin luovutusvoitto on yhteensä noin 5 milj. euroa. Luovutusvoitolla ei ole kassavirtavaikutusta eikä luovutusvoittoa voida hyödyntää esim. velkojen vähentämiseen tai kaupungin investointitarpeisiin. Luovutusvoitto parantaa vain kaupungin kirjanpidollista tulosta.

Yhtiörakenne

Vaihtoehtoisista yhtiörakenteista verotuksen sekä myöhempien järjestelyiden joustavuuden näkökulmista tehokkain rakenne on sote-kiinteistöjen hallinnointiyhtiö, joka omistaa keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi (KKOY) yhtiötettävät kiinteistöt/rakennukset. Kaupunki voi vapaasti valita jääkö kaupungin omistamaan kiinteistöjen maa-alueet/tontit vai siirretäänkö maa-alueet/tontit rakennusten mukana keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin. Mikäli kaupunki myöhemmin päättää myydä kohteita (KKOY) kiinteistösijoittajalle, on varainsiirtovero 1,5 % 2.10.2023 voimaan tulleen verokannan mukaisesti. Järjestelyn heikkous on suoraviivaisempia rakenteita suurempi yhtiöiden ja hallintotyön määrä. Hallinnointiyhtiö voi omistaa kiinteistöjä suoraan sekä KKOY muotoisena sen mukaan, mikä on kaupungin strateginen linjaus kullekin kiinteistölle. Hallinnointiyhtiömallin yhteenlaskettu säästöpotentiaali varainsiirtoverossa on arviolta 125 tuhatta euroa, jota tulee verrata hallinnon ja työn määrään yhtiörakennetta päätettäessä.

Yhtiöittämistapa

Vaihtoehtoiset yhtiöittämistavat ovat omaisuuden siirtäminen apporttina yhtiöön tai liiketoimintakauppa tai näiden yhdistelmä. Määräaikaisen verovapaussäännön puitteissa apportilla voidaan yhtiöittää kiinteistöt ilman varainsiirtoveroseuraamusta 2030 saakka, mutta liiketoimintakauppa mahdollistaa yhtiön pääomarakenteen joustavamman suunnittelun ja tuloverojen minimoinnin. Apportin tai liiketoimintakaupan taloudellinen kannattavuus riippuu siirtymäkauden jälkeisten vuokrasopimusten kaupallisista ehdoista, erityisesti sopimuspituudesta tai arvioista siitä kuinka pitkään kohteiden käyttö jatkuu, sekä kohteiden käyvistä arviosta. Yhtiötettävän kokonaisuuden varainsiirtovero on arviolta yhteensä noin 250 tuhatta euroa, kun käypä arvo on 8,3 milj. euroa ja kiinteistöt yhtiötetään kokonaisuudessaan liiketoimintakaupalla.

Kaikkia hyvinvointialueelle vuokrattuja kiinteistöjä ei koske yhtiöittämisvelvollisuus eikä niitä lähtökohtaisesti kannata yhtiöittää

Yhteenveto (2/4)

Yhtiötettävät kiinteistöt

Kunnat on veloitettu yhtiöittämään sote- ja pelastuskiinteistönsä siitä lähtien, kun nykyiset vuokra-asetuksen mukaiset vuokrasopimukset päättyvät ja/tai hyvinvointialueen kanssa laaditaan uudet sopimukset.

Suosittelimme pitämään kaupalliset kiinteistöt, kuten sote- ja pelastuskiinteistöt omassa yhtiössään ja erillään esimerkiksi kaupungin omassa käytössä olevista tiloista.

Kaupungilla on terveydenhoidon tiloja joita vuokrataan hyvinvointialueelle. Kiinteistö, jossa alle 50 % osuutta vuokrataan hyvinvointialueelle ja joissa toteutetaan kaupungin omaa palvelutuotantoa yhtiöittäminen ei ole kannattavaa markkinaehtoisena toiminnan ja peruspalvelujen ristiriitojen välttämiseksi. Määräaikainen varainsiirtovapaus ei koske alle 50 % hyvinvointialueelle vuokrattuja kiinteistöjä. Varainsiirtoveron lisäksi em. kiinteistöjen yhtiöittäminen aiheuttaa yhtiölle verotettavaa tulosta.

Kaupunki välivuokraa kahta kiinteistöä hyvinvointialueelle jotka ovat yhdistyksen ja yksityisessä omistuksessa. Kaupunki, kohteiden omistajat ja hyvinvointialue käyvät neuvotteluja ja kiinteistöjen jatkotoimenpiteet eivät ole vielä selvillä. Näkemyksemme on, ettei kohteita tarvitse tai kannata toistaiseksi yhtiöittää. Tarvittaessa kohteet voidaan yhtiöittää myöhemmin apportilla ilman varainsiirtoveroseuraamusta 2030 asti.

Suosituksena on siirtää yhtiöön vain rakennukset ja jättää tontit kaupungin omistukseen vuokraten niitä vastaanottavalle yhtiölle / yhtiöille. Tonttien vuokraus vähentää yhtiön verotettavaa tulosta ollen kaupungille hyvä tuloutuskeino yhtiöstä.

Nykyiset vuokrat kattavat arvioidut korjaustarpeet mutta taloudelliset riskit kohdistuvat kaupungin kassavirtoihin

Yhteenveto (3/4)

Nykyiset vuokrasopimukset

Yhtiötettävien kiinteistöjen tulos nykyisten poistojen ja laskennallisten rahoituskulujen jälkeen on yhteensä 290 tuhatta euroa vuodessa nykyisillä sopimuksilla. 290 tuhannen euron tulos riittää laskennallisesti 2 milj. euron lainamäärän kasvattamiseen, kun laina-aika on 10 vuotta ja korko 3,69 %. Tällöin kohteista ei kuitenkaan jäisi katetta ja em. arvion tarkoituksena on hahmottaa ylärajaa korjausinvestoinneille, johon nykyiset vuokrasopimukset riittävät.

Tulevat korjaustarpeet

Kaupunki on arvioinut yhtiöittämisen piirissä oleviin sotekiinteistöihin 1,6 milj. euron korjaustarpeen vuoteen 2031 mennessä joka on 230 tuhatta euroa vuodessa. Nykyisillä vuokrilla tulos riittäisi ylläpitokulujen, nykyisten poistojen, laskennallisen rahoituskulun ja korjausten rahoittamiseen. Tulos ei kuitenkaan välttämättä ole riittävä pitkällä aikavälillä ja kaupungin näkökulmasta on kannattavaa ottaa vuokrasopimukseen tavoitteeksi mahdollisten merkittävien korjausinvestointien rahoittaminen esim. pääomavuokran korotuksilla tai erillisillä investointivuokrilla. Toistaiseksi kaupunki ja hyvinvointialue eivät ole neuvotelleet pitkistä vuokrasopimuksista ja kohteiden korjaustarvetta on arvioitava vuokrasopimusneuvotteluiden edetessä sen mukaan, kuinka pitkiin vuokrasopimukseen neuvotteluissa ollaan päätymässä.

Vuokrasopimusten irtisanomisen riskit

Hyvinvointialueelle vuokraamissa kohteissa on riski, että hyvinvointialue ei jatka kohteiden vuokraamista täysmääräisesti pitkällä aikavälillä. Perustettavalla yhtiöllä ei kuitenkaan ole (lähtökohtaisesti) kaupunkikonsernin ulkopuolista velkaa perustamishetkellä ja yhtiön talous kestää noin 30 % vajaakäytön yhtiötettävälle kiinteistökannalle. Kaupungin riski yhtiön pääomittamisesta on siis pieni, mutta vajaakäyttö alentaa kaupungin kassavirtoja yhtiöstä.

Vuokrissa on korotuspainetta suhteessa arvioituun käypään arvoon

Yhteenveto (4/4)

Yhtiön talous ja kaupungin kassavirrat

Nykyisillä vuokrasopimuksilla yhtiön 10 vuoden kumulatiivinen käyttökate on yhteensä noin 8 milj. euroa ja kumulatiivinen tulos on 1-4,5 milj. euroa yhtiöittämistavasta riippuen. Liiketoimintakaupalla tulos on alhaisempi pääomallainojen korkojen ja pienemmän tuloveron vuoksi. Tuloverot ovat 10 vuoden aikana arviolta 0,8-1,1 milj. euroa (veroprosentti 20 %). 10 vuodessa kaupungin nettokassavirran potentiaali on nykyisillä vuokrilla yhteensä noin 5,7-6,3 milj. euroa. Liiketoimintakaupalla nettokassavirrat ovat arviolta 0,6 milj. euroa suuremmat pienemmän tuloveron vuoksi. Kassavirroissa on huomioitu kiinteistövero, tonttivuokrat, pääomallainojen anto, lyhennykset ja korot sekä osinkojen ja varojen jako. Kassavirtojen nettonykyarvo on 3,9-4,8 milj. euroa (5 % diskonttokorolla). **Liiketoimintakaupalla yhtiö kykenee maksamaan 5 % keskimääräistä korkoa pääomallainoille ja todennäköisesti taloudellisesti mielekkäin yhtiöittämistapa on apportin ja liiketoimintakaupan yhdistelmä.**

Kohteiden vuokrat ja vuokraneuvottelut

Kaupungin yhtiöitettävän kokonaisuuden nykyisiä kokonaisvuokria (pääomavuokra + ylläpitovuokra) tulisi korottaa nykyisestä keskimäärin 9 % jotta yhtiöstä saatavien nettokassavirtojen nykyarvo kattaisi sote-kiinteistöjen arvioidun käyvän arvon 20 vuoden kuluessa. Nykyarvon laskennassa on käytetty 5 % diskonttokorkoa joka sisältää 2 % inflaatio-oletuksen. Kiinteistöjen käyvän arvon kattaminen 20 vuoden vuokratuloilla on kohtuullinen tavoite ja kaupungin on suositeltavaa pyrkiä neuvottelemaan vuokrien tarkistus uusiin sopimukseen. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi neuvotella vastuunjakotaulukossa listattavien vastuiden osittaisesta siirtämisestä hyvinvointialueelle vastineeksi vuokrien kohtuullistamisesta.

Esitetyissä vuokratavoitteissa on huomioitu kaupungin arvio korjaustarpeesta vuosille 2025-2031 sekä vuokra-asetuksen mukainen korjausvaraus vuodesta 2032 alkaen (0,5 % x jälleenhankinta-arvo). Mahdollisten merkittävien investointien osalta vuokriin tulisi neuvotella erillinen investointivuokra tai korottaa pääomavuokraa investointihetkellä.

Sote- kiinteistöjen yhtiöittämisen askelmerkit

1. 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, perustetaanko sote-kiinteistöjä varten uusi yhtiö vai hyödynnetäänkö olemassa olevaa yhtiötä.
- d) Liiketoimintakaupassa käyvän arvon määrittäminen perustuen hyvinvointialueen kanssa neuvoteltuihin vuokrasopimuksiin.
- e) Yhtiöittämistavan valinta ja pääomarakenteen suunnittelu: apporti, liiketoimintakauppa vai niiden yhdistelmä?
 - Pääomarakenteen suunnittelussa huomioidaan 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. Sote-kiinteistöyhtiö voi hankkia tukipalvelut kaupungilta 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.

Kiitos!

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.