

## Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä

### 1. Selvitystyö ja sen tavoitteet

Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä (myöhemmin Kuntayhtymä) on pyytänyt selvitystä Kuntayhtymän purkamisesta, mahdollisista kustannuksista, miten se olisi toteutettavissa mahdollisimman oikeudenmukaisesti sekä siitä, miten se olisi taloudellisesti perusteltu.

Selvityksessä on pyydetty huomioimaan (ainakin) seuraavat asiat:

- a) Yleisarvio vaihtoehtoista tahtotilan saavuttamiseksi ja omistusjärjestelyn kannattavimmasta oikeustoimimuodosta.
- b) Arvonmääritys edellä mainituissa oikeustoimissa ottaen huomioon kiinteistön tiedot, tuotto ja aiemmin kiinteistöön kohdistuneet kuntaosuudet.
- c) Mahdolliset vero- tai muut taloudelliset seuraamukset (kuten alaskirjaukset kuntayhtymän taseessa ja vaikutukset sitä kautta kuntien osuuksiin).
- d) Muut mahdolliset vaihtoehtoiset toimintamallit, mikäli asian selvittämisen yhteydessä näitä ilmenee.

Kuntayhtymän jäseninä ovat seuraavat kunnat/kaupungit: Eurajoki, Harjavalta, Kokemäki ja Nakkila.

Selvityksen laatimiseksi on toimitettu seuraavat asiakirjat:

- Lausuntopyyntö kunnille, päivätty 3.1.2022. Kuntien vastauksia on pyydetty 15.2.2022 mennessä.
- Kari-Matti Haapalan ja Jyrki Vatasen esitys Harjavallan terveyskeskuskiinteistön tulevista

toimintavaihtoehtoista.

- Kuntaosuudet kiinteistöstä.
- Kuntayhtymän tilinpäätös per 31.12.2020 ja tilinpäätös per 31.12.2021.
- Toimeksiantokirjelmä ja siinä esitetty taustoitus.

Selvyden vuoksi toteamme, että raporttia laadittaessa ei ole selvillä se, miten asiaan suhtaudutaan poliittisesti Kuntayhtymän eri jäsenkunnissa.

## **2. Selvityksen rakenne**

Jaksossa yksi on esitetty selvitystyön tausta ja tavoitteet. Asetettuihin kysymyksiin on vastattu selvitystyön eri jaksoissa asianomaisissa kohdissa ja olemme myös esittäneet suosituksia tai ehdotuksia.

Jaksossa kolme on taustoitettu Suomen toimitilamarkkinoita sekä esitetty näkemyksiä siitä, minkä tyyppisiä kohteita eri ostajatyypit hakevat ja millaisilla perusteilla. Tämä on erityisesti sen vuoksi merkityksellistä, että selvitystyöhön perehtyville tulee mahdollisimman oikea ja realistinen kuva nyt kyseessä olevan kiinteistön markkinoista. Jaksossa neljä tarkastellaan nyt tiedossa olevan vuokrasopimuksen vaikutuksista kiinteistön käypään arvoon.

Jaksossa viisi olemme erityisesti nostaneet tarkasteluun seikkoja, jotka tukevat sitä näkemystä, että nykymarkkinaa voidaan kutsua ostajien markkinoiksi. Kysymys on myös siitä tarkastelusta, mikä olisi mahdollisille myynnille oikea ajankohta.

Jaksossa kuusi on tarkasteltu eri myyntivaihtoehtoja ja sitä, miten nyt kyseessä olevan kiinteistön käypä arvo muodostuu ja miten konkreettisesti lukujen valossa vuokrasopimuksen kestolla on olennainen vaikutus nyt kyseessä olevan kiinteistön käypään arvoon.

Jaksossa seitsemän käsitelty Kuntayhtymän perussopimuksen määräyksiä siltä osin kuin se on tämän tapauksen käsittelyn kannalta tarpeellista ja jaksossa kahdeksan on nostettu Kuntayhtymän taseesta esille keskeiset luvut, jotka ovat selvitystyössä esitettävien myöhempien laskelmien pohjana.

Jaksossa yhdeksän on kokonaiskuvan saamiseksi selvitetty kunnan verotusasemaa ja jaksossa kymmenen selvitystä on laajennettu kunnan mahdollisuuteen toteuttaa liiketoimintasiirto (varainsiirto)verotuksellisesti tehokkaalla tavalla.

Jaksossa yksitoista on esitelty kiinteistön yhtiöittämisen eri tapoja ja niihin liittyviä verotuksellisia kysymyksiä ja tämän jälkeen jaksossa 12 on laskelmien pohjalta esitetty yksi

malli, joka on ollut taustakeskusteluissa esillä.

### 3. Suomen toimitilamarkkinat

Osana selvityksen taustaa käsittelemme lyhyesti Suomen toimitilamarkkinoita yleisesti, jotta päätöksentekijöille syntyy näkemys myös siihen, millä tavalla Harjavallan terveyskeskussairaala sijoittuu markkinoilla.

#### Transactions volume and turnover in the Finnish property market

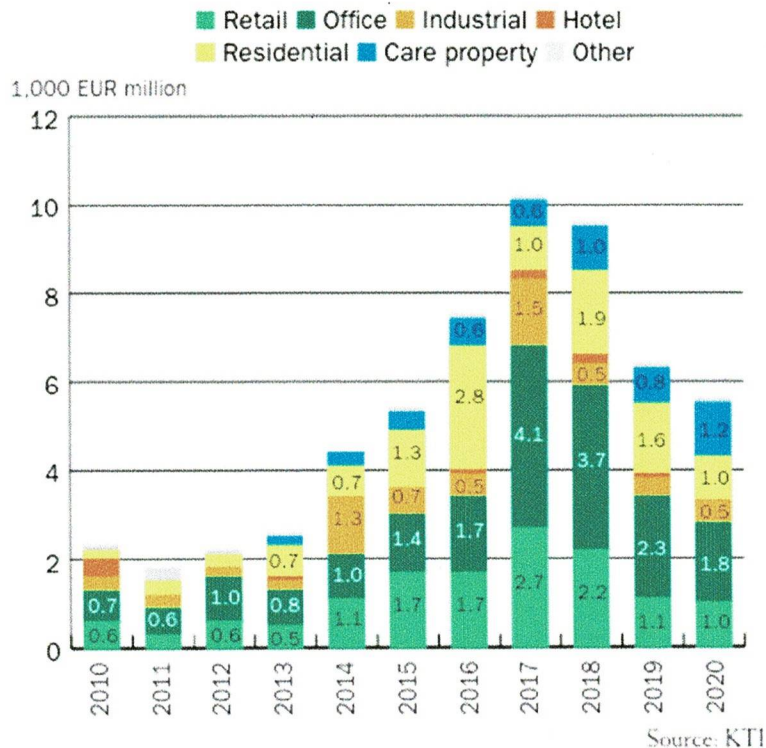


Source: KTI

Suomen toimitilamarkkinoilla on jo usean vuoden ajan vallinnut korkeasuhdanne ja vaikka huippuvuosien 2017-2018 tasosta kokonaisvolyymi onkin laskenut, se edelleen on hyvällä tasolla ja markkinoiden kokoon nähden (n. 83 mrd€) kiinteistökauppoja tehdään vilkkaasti. Koronavuosinakin kaupankäynti on ollut merkittävää ja vuonna 2021 se kasvoi edellisvuodesta saavuttaen tason n. 7 mrd euroa. Kaupankäynnin hidasteena onkin enenevässä määrin hyvien, pitkäaikaista tuottoa tarjoavien ja likvidien kiinteistöjen rajallinen tarjonta. Näitä on lähinnä Pääkaupunkiseudun keskeisillä osamarkkinoilla ja jossakin määrin muissa suurimmissa yliopistokaupungeissa.



## Transactions volume by property sector 2010–2020



Käyttötarkoituksittain tarkasteltuna hyvinvointikiinteistöt (palvelutalot, terveystieteistöt, päiväkodit, opetuskiinteistöt, pelastusasemat) ovat muodostaneet merkittävän volyyمیمіsuuden koko markkinasta (vuonna 2020 21 %). Tässä ovat mukana myös yksityisten omistamien hyvinvointikiinteistöjen, rahastoyhtiöiden ja portfolioiden kaupat. Kauppojen koko arvosta 850 m€ tuli belgialaisen REIT Aedefican ostaessa Hoivatilat Oy:n 480 miljoonalla euroalla ja SBB Nordenin ostaessa niin ikään ruotsalaisen Hemfosan 370 miljoonalla (Suomen portfolio).

Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavia merkittäviä tahoja ovat esimerkiksi Titanium Rahastoyhtiö, Eq Bank ja Evli Rahastoyhtiö sekä Northern Horizon, jotka jatkuvasti hakevat uusia ostomahdollisuuksia. Yhteistä näille on, että ostettavissa kiinteistöissä on riittävän pitkä vuokrasopimus. Keskeisillä sijainneilla olevissa hoivakiinteistöissä, joissa voidaan olettaa toiminnan jatkuvan, vaikka olemassa oleva palvelusopimus (useimmiten kunnan kanssa) päättyisikin, se voi olla jopa luokkaa viisi vuotta, mutta vähemmän likvideillä sijainneilla kuten Harjavallassa ja useimmissa muissa Suomen kaupungeissa lähtökohta on vähintään kymmenen vuoden sopimus. Tyhjiä kiinteistöjä Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat instituutiot eivät osta lainkaan eivätkä kykenisikään, koska rahoitus perustuu pitkäaikaisille instrumenteille.



Puheena olevassa kiinteistössä 3+1 vuoden vuokrasopimus on aivan liian lyhyt, jotta kiinteistö voisi kiinnostaa instituutioita, jolloin potentiaalisiksi ostajiksi jäivät pääasiassa opportunistisia kohteita ostavat sijoittajat, joita taas kiinnostaa paitsi kassavirta, ennen kaikkea liiketaloudellisesti kannattava muuntelu vaihtoehtoiseen käyttöön, jos myyjä olettaa, että kiinteistön kauppahinnan tulee olla enemmän kuin varman diskontatun kassavirran määrä.

Suomessa on lukuisia esimerkkejä ennen kaikkea entisistä sairaaloista, joille ei ole löydetty mitään kannattavaa vaihtoehtoista käyttötarkoitusta ja jotka ovat seisseet tyhjillään vuosikausia tai joita on voitu käyttää lyhytaikaisesti esim. pakolaiskeskuksina. Esimerkkejä onnistuneista uudelleenkäyttöprojekteista ovat esimerkiksi Tilkka, Töölön ja Marian sairaalat Helsingissä ja Nikkilän sairaala Sipoossa, joissa kaikissa sijainti mahdollistaa uudelleenkehittämisen asunnoiksi tai lisärakentamisen kautta saada arvoa kiinteistöille.

Ongelmallisista mainittakoon taas muun muassa Tarinan sairaala, Halikon sairaala, Röykän sairaala ja Kanta-Hämeen sairaala sekä Lastenkliniikka. Osassa sijainti tai kiinteistön ominaisuuksista johtuvat korkeat peruskorjauskustannukset (Lastenkliniikka) taikka korkea tasearvo eivät useistakaan myyntiyrityksistä huolimatta ole johtaneet myönteiseen lopputulokseen.

#### **4. Vuokrakausi 3 + 1 ja mahdollinen jatko – nykytilan arviointi**

Kuntayhtymän Harjavallan kiinteistö, joka on pinta-alaltaan 6.600 h-m<sup>2</sup> ja se on rakennettu eri vaiheissa vuosina 1980 – 1990. Se on tällä hetkellä terveyskeskuskäytössä ja Satakunnan hyvinvointialue vuokraa sen 1.1.2023 alkaen 1.188.000 euron vuosivuokralla (pääomavuokra vai bruttovuokra?) kolmen vuoden sopimuksella, johon sisältyy yhden vuoden lisäaikaoptio.

Tulevan omistajan kannalta sopimus on siis kolmevuotinen, mikä tämänkaltaisen erikoiskiinteistö ollessa kyseessä, on varsin lyhytaikainen. Yhden vuoden jatko-optio sitoo vain vuokranantajaa eikä muuta oleellisesti ns. varman kassavirran kertymisaikaa. Pikemminkin sen olemassaolo haittaa siinä tilanteessa, että kiinteistölle olisi selvää vaihtoehtoista käyttöä.

Mikäli sopimus siis päättyy kolmen tai neljän vuoden kuluttua, kiinteistön arvonmäärityksessä keskeisiksi muodostuvat:

- a) varma kassavirta (= kolmen vuoden vuokra)

b) kiinteistön käyttömahdollisuudet vuokra-ajan jälkeen muuttamalla/monipuolistamalla sen käyttötarkoituksia, lisärakentamisella, joka tässä tapauksessa voisi olla mitä todennäköisimmin asuntotuotantoa, joskin Harjavallan markkinoilla asuntorakennusoikeudenkin hinta on varsin vaatimaton (Etuovi.com: Harjavallassa myytävänä 27 kerrostaloasuntoa, hinnat n. 500 – 2.100 €/m<sup>2</sup>). Kerrostaloasuntojen sijaan voisi ajatella, että tontille rakennettaisiin pientaloja tai pienkerrostaloja, joissa nytkin asuu 71 % Harjavallan väestöstä.

Koska kiinteistön koko on esim. vanhusten palveluasumiseen liian suuri (optimikoko 2.000 -3.000 m<sup>2</sup>), tulisi pohtia, voisiko rakennuskantaa hyödyntää useaan eri käyttötarkoitukseen. Lisäksi Harjavallan keskustassa toimii jo ainakin kaksi palveluyksikköä eli Attendo ja Terveystalo. Todettakoon, että vuokrakauden yhden vuoden pidennyksellä ei ole juurikaan merkitystä esimerkiksi myytävyyden kannalta, koska neljänkin vuoden sopimuskausi on varsin lyhyt kiinteistösijoittajien näkemyksissä.

Jos taas vuokrakausi muuttuisi pitkäaikaiseksi (10 vuotta ja enemmän), muuttuisi kiinteistön asema kokonaan toisenlaiseksi. Tällöin kiinteistö olisi tarvittaessa ja vuokrakauden alussa myytävissä pitkäaikaisilla sopimuksilla yhteiskuntakiinteistöjä ostaville tahoille. Siinä tilanteessa kiinteistölle olisi laskettavissa myös jäännösarvoa, mikä taas on kyseenalaista, jos sopimus on kolmen tai neljän vuoden pituinen.

Korostamme, että lyhytaikaisen vuokrasopimuksen oloissa kiinteistön arvo tulee mitä suurimmassa määrin nojautumaan ns. varmaan kassavirtaan ilman, että vuokrakauden päättyessä kiinteistölle muodostuisi merkittävää jäännösarvoa.

Kuten aikaisemminkin todettiin, Harjavallan yksityiset toimitilamarkkinat ovat varsin pienet ja toisaalta kiinteistön koko markkinoihin nähden suuri.

Rakennuksen käyttötarkoitus	Kokonaispinta-ala k-m <sup>2</sup>	%-osuus rakennuksista
Toimisto	18.500	11,2
Liike	46.000	27,9
Hoitoala	52.700	32,0
Opetus	25.700	15,6
Kokoontumis	22.000	13,3

Lähde: Tilastokeskus

Julkisiin tarkoituksiin kiinteistö on näkemyksemme mukaan muokattavissa, mutta kokonaan eri



asia, onko siihen tarvetta varsinkaan, kun ei ole tiedossa, missä määrin uusi Hyvinvointialue muuten tulee muokkaamaan kiinteistöjen käyttöä myös Harjavallassa ja sen naapurustossa.

Ellei tiloille löydy käyttöä, tulee varautua siihen, että hoitokustannukset ovat tyhjänäkin arviolta n. 2 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli n. 160.000 euroa/v, missä summassa ei ole vielä tulevia peruskorjaustarpeita. Kuten tunnettua, tyhjän kiinteistön kunto useimmiten huononee, mikä lisää myöhemmin myytessä tai käyttöön otettaessa investointikustannuksia ja sitä myöden alentaa tarjottavaa kauppahintaa.

#### Oman käyttö

- a. Pystytäänkö kiinteistöä hyödyntämään miltei osin omassa toiminnassa?
- b. Kuntien muun kiinteistöomaisuuden tarkastelu ja käyttömahdollisuudet tässä yhteydessä

### 5. Myytävänä ”as is” kun muuallakin on vastaavaa tarjontaa – ostajan markkinat?

Myyntiä pohdittaessa eräänä keskeisenä parasta myyntiajankohtaa määrittävänä tekijänä on se tosiasia, että Hyvinvointialueiden perusvuokrakauden jälkeen markkinoille tulee suuri määrä kiinteistöjä, joiden vuokrasopimuksia alueet eivät jatka, ellei lainsäädäntöä muuteta ja määrätä, että sopimuksia tulee jatkaa, jotta vältetään sote-kiinteistöjen ylitarjonnalta markkinoilla. Tämä tarkastelu on kuitenkin tehty siitä lähtökohdasta, että Alueet voivat sanoa sopimukset irti päättyviksi kolmen vuoden kuluttua tai viimeistään vuoden optiokauden jälkeen.

Mikäli Hyvinvointialue jatkaa vuokrasopimusta 3 + 1 kauden jälkeen, saattaa olla hyvin todennäköistä, että se tekee vain lyhytaikaisia sopimuksia, jopa vain vuodeksi kerrallaan. Hyvinvointialueella on tosiasiallisesti halutessaan pitkälti mahdollisuus määrittää vuokraehdot. Jos vuokrasopimus jatkuu vain lyhytaikaisilla sopimuksilla, se ei – valitettavasti – tässä tilanteessa nosta kiinteistön arvoa ainakaan ostajan näkökulmasta tarkasteltuna.

Mitä ilmeisimmin Sote-kiinteistöistä tulee markkinoilla ylitarjontaa ja lisäksi lukuisat tyhjenevät kiinteistöt sijaitsevat alueilla, joilla jo muutenkin on vähäinen tai olematon toimitilakiinteistöjen kysyntä.

Ei myöskään pidä jättää huomiotta sitä, että tyhjien tai tyhjenevien kiinteistöjen ostamisen rahoittaminen vieraalla pääomalla on varsinkin pienemmällä paikkakunnilla ja muuttotappioalueilla erittäin vaikeaa ja sitä voi saada käytännössä vain paikallisista lähteistä, mikä taas merkitsee huomattavaa rajoitusta rahoituksen maksimimäärään.

Tilanteessa, joissa on selvää, ettei selvää uskäyttöä ole löydettävissä, kannattaa tarkoin harkita kiinteistöä luopumista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, sillä odottelulla ja ajatuksella, että nautitaan ensin kassavirtaa ja myydään kiinteistö myöhemmin tyhjänä, on



hyvin usein havaittu johtavan siihen, ettei kukaan ole kiinnostunut ostamaan sitä useista myyntiyrityksistä huolimatta varsinkin, jos tasearvo ylittää todennäköisen myyntihinnan.

## 6. Myyntivaihtoehto – käyvän arvon määräytymisperusteet

Kiinteistöjen käypää eli markkina-arvoa arvioidaan IVS:n (International Valuation Standards, RICS 2021) mukaan pääsääntöisesti tuottoarvon perusteella (DCF=discounted cash flow), jossa tulevaisuuden nettokassavirrat (= bruttovuokrat-hoito-, ylläpito- ja korjauskulut) diskontataan valitulla tuottovaatimuksella (yield) nykyhetkeen ja tähän lisätään kassavirran oletetun päättymishetken mukainen nykyhetkeen diskontattu jäännösarvo (residual value).

Markkina-arvon määritelmä: se todennäköinen arvo, jolla kiinteistö voitaisiin myydä arviontekohetkellä, kun kauppaa edeltää markkinatilanteeseen nähden riittävä ja oikein ajoitettu markkinointi ja kun kauppa tapahtuu kahden toisistaan riippumattoman osapuolen välillä vapaaehtoisesti, käteismaksulla ja muuten tavanomaisilla ehdoilla.

Satasoten kiinteistön markkina-arvon määrittelyn lähtökohtina ovat siis:

- varma vuokratuotto: kolmen vuoden vuokra, vuodessa 1.188.000,00 euroa
- oletus: vuokra on nettovuokra eli vuokralainen vastaa hoito- ja ylläpitokuluista

Jos vuokrasopimus päättyy kolmen vuoden jälkeen

Vuosi	1	2	3	Kassavirran nykyarvo	
				12,00 %	2 893 140
<b>Vuokratuotto</b>	<b>1 188 000</b>	<b>1 205 820</b>	<b>1 223 907</b>		
				10,00 %	2 996 085
<b>Hoitokulut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
				8,00 %	3 105 373
<b>Korjauskulut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Nettotuotto</b>	<b>1 188 000</b>	<b>1 205 820</b>	<b>1 223 907</b>		
Indeksikorotus vuokraan	1,50 %	Kokonaisarvo			
Hoitokulujen vuosikorotus	2 %				
		Jäännösarvon diskontattu arvo 0,00 €			
		<b>Tuottoarvo 2 996 085</b>			

## Jos vuokrasopimus jatkuu 10 vuotta

Vuosi	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Vuokratuotto	1 188 000	1 205 820	1 223 907	1 242 266	1 260 900	1 279 813	1 299 011	1 318 496	1 338 273	1 358 347	689 361
Hoitokulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korjauskulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettotuotto</b>	<b>1 188 000</b>	<b>1 205 820</b>	<b>1 223 907</b>	<b>1 242 266</b>	<b>1 260 900</b>	<b>1 279 813</b>	<b>1 299 011</b>	<b>1 318 496</b>	<b>1 338 273</b>	<b>1 358 347</b>	<b>689 361</b>
Jäännösarvo											
33,00 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 116 204
Vuokratuotto/kl ALV 0 %	99 000										
Indeksikorotus vuokraan	1,50 %										
Hoitokulujen vuosikorotus	2 %										
		<b>Kokonaisarvo</b>									
		Kassavirran diskontattu arvo		8 747 728							
		Jäännösarvon diskontattu arvo		237 673							
		<b>Tuottoarvo</b>		<b>8 985 401</b>							
		<b>Kassavirran nykyarvo</b>									
		10,00 %		7 964 473							
		8,00 %		8 747 728							
		6,00 %		9 654 893							
		<b>Jäännösarvon nykyarvo</b>									
		33,00 %		237 673							

### Laskelmissa:

- 3 vuoden vuokrasopimuksessa diskonttokorkokanta 8 – 12 %, koska ostajina käytännössä alueelliset tai paikalliset yksityissijoittajat, joiden tuottovaatimukset ovat pääsääntöisesti korkeampia kuin ns. institutionaalisten sijoittajien
- 3 vuoden vuokrasopimuksen ollessa lähtökohtana, ei jäännösarvoa ole laskettu lainkaan, koska on oletettu, että ostaja on kiinnostunut yksinomaan kassavirrasta ja katsoo kiinteistön vuokrasopimusajan arvon olevan ensisijaisesti negatiivisen
- 10 vuoden sopimuksessa diskonttokorkokantana 6 – 10 %, koska sijoittajina/ostajina todennäköisimmin instituutiot, jotka ostavat yhteiskuntakiinteistöjä
- 10 vuoden vuokrasopimuksen mukaisessa arvolaskelmassa on lähdetty siitä, että jäännösarvo on olemassa, koska 10 vuoden kuluttua olevaa tilannetta ei voi relevantilla tavalla estimoida, mutta saattaa olla, että jos sopimus jatkuu 10 vuottakin, se voisi jatkua senkin jälkeen. Koska siihen kuitenkin sisältyy merkittävää epävarmuutta, on laskettu, että diskonttokorko olisi 33 %.
- inflaatioksi = vuokran indeksikorotus on laskettu 1,5 %



**Kiinteistön suhteellisen alhainen tasearvo mahdollistaa käytettävissä olevien asiakirjojen nojalla molemmissa vaihtoehdoissa kohteen myymisen ilman tappiota.** Tasearvoa alhaisempi myyntihinta on usein johtanut siihen, ettei kauppaa ole syntynyt lainkaan, jolloin omistajaa ovat jääneet rasittamaan pitkäaikaiset hoitokustannukset.

## **7. Kuntayhtymän perussopimus**

Kuntayhtymän perussopimuksen 10 §:n mukaan peruspääoma jakaantuu jäsenkuntaosuuksiin vuoden 2020 alun asukasluvun suhteessa.

Kuntayhtymän perussopimuksen 11 §:n mukaan jäsenkunnan osuus kuntayhtymän varoihin sekä vastuu veloista ja velvoitteista määräytyvät peruspääomaosuuksien suhteessa.

Kuntayhtymän perussopimuksen 22 §:n mukaan mikäli jäsenkunta eroaa kuntayhtymästä, suoritetaan jäsenkunnalle yhtymävaltuuston päätöksellä sen peruspääoman jäsenkuntaosuutta vastaava suhteellinen osuus kuntayhtymän nettovarallisuudesta tai osa siitä. Korvaus jäsenkuntaosuudesta suoritetaan tasasuuruksina erinä enintään kolmen vuoden aikana eron voimaantulosta lukien.

Kuntayhtymän perussopimuksen 23 §:n mukaan kuntayhtymän varat, joita ei tarvita loppuselityksen kustannusten ja velkojen suorittamiseen eikä sitoumusten täyttämiseen, jaetaan jäsenkunnille peruspääomaosuuksien suhteessa. Jos kustannusten ja velkojen suorittamiseen sekä sitoumusten täyttämiseen tarvittava määrä on varoja suurempi, jäsenkunnat ovat velvolliset suorittamaan erotuksen edellä mainittujen osuuksien suhteessa.

## **8. Kuntayhtymän tase**

Allekirjoittaneella on ollut käytettävissä kuntayhtymän tase per 31.12.2021. Sen mukaan peruspääoma on 1.234.201,67 ja saadun tiedon mukaan sitä ei ole nostettu. Käsitykseni mukaan jäsenkunnat eivät ole muuta sijoitusta kuntayhtymään tehneet.

Oma pääoma per 31.12.2021 oli 3.514.984,37 euroa.

Kuntayhtymän Harjavallan terveyskeskuskiinteistön tasearvo per 31.12.2021 on 1.884.596,75 euroa ja sen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden tasearvo 543.307,37 euroa eli yhteensä 2.427.904,12 euroa.



## 9. Kunnan verotusasema

Kuntaa käsitellään TVL 3 §:n perusteella verotuksessa yhteisönä. Kunta on näin ollen itsenäinen verovelvollinen, jonka tulo lasketaan pääsääntöisesti erikseen muista yhteisöistä siitäkin huolimatta, että kunta voi olla osa kuntakonsernia tai muuta konsernia. Kunta muodostaa tuloverotuksessa laskentayksikön, jolloin kaikki sen veronalaiset tulot lasketaan kuntatasolla yhteen ja kunta maksaa veroa veronalaisten tulojen yhteismäärästä. Kunnalla voi muiden yhteisöjen tavoin olla tuloja kaikista kolmesta tulolähteestä ja kunnan tulojen laskenta verotuksessa suoritetaan tulolähteittäin kussakin tulolähteessä erikseen. Mitä myöhemmin todetaan kunnasta, soveltuu myös kuntayhtymiin ellei erikseen toisin mainita.

Kunnan erityinen asema tuloverotuksessa käy ilmi ensinnäkin muita yhteisöjä kapeammasta veropohjasta. Kunta on velvollinen suorittamaan tuloveroa vain kunnalle ja seurakunnalle, koska kunta on TVL 21.1 §:n 3 kohdan perusteella osittain verovapaa yhteisö, joka on vapautettu velvollisuudesta suorittaa tuloveroa valtiolle. Tällä on haluttu välttää osin turhaa verojen keräämistä ja edestakaista rahaliikennettä, sillä valtio tukee ja rahoittaa kuntia monilla tavoilla, jolloin tuloverojen maksamista valtiolle ei ole kunnan kohdalla pidetty tarpeellisena.

Toisaalta myöskään kunnan velvollisuus suorittaa kunnallis- ja kirkollisveroa ei ole rajaukseton. TVL 21.4 §:n mukaan kunta on verovelvollinen vain muualla kuin kunnan omalla alueella harjoittamastaan elinkeinotoiminnan tulosta sekä muualla kuin kunnan omalla alueella sijaitsevan ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai sen osan tuottamasta tulosta.

Kuntayhtymällä ei ole omaa aluetta, joten kuntayhtymä on tuloverovelvollinen kunnalle ja seurakunnalle kaikesta elinkeinotulostaan sekä sellaisten kiinteistöjen tuottamasta tulosta, jotka eivät ole yleishyödyllisessä käytössä.

Elinkeinotoiminnan osalta kunnan velvollisuus suorittaa tuloveroa rajautuu käytännössä tilanteisiin, joissa se harjoittaa elinkeinotoimintaa toisen kunnan alueella. KVL:n oikeuskäytännön perustella vaikuttaisi myös siltä, että silloin kun vain tietty osa harjoitettavan toiminnan liikevaihdosta syntyy kunnan ulkopuolella, kunta ei tule verovelvolliseksi kyseisestä toiminnasta kokonaisuudessaan, vaan vain siltä osin kuin toimintaa on harjoitettu kunnan oman alueen ulkopuolella.

### KVL 24/2014

Kunnan harjoittaman sähköliiketoiminnan liikevaihdosta 15 % tuli kunnan ulkopuolelle suunnatusta sähköän myynnistä ja jakelusta ja vain tältä osin kunta oli velvollinen suorittamaan tuloveroa.

Kiinteistöjen tuottaman tulon veronalaisuus edellyttää sijaintia koskevan edellytyksen lisäksi, että kiinteistöä käytetään muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen. Kunta voi näin ollen harjoittaa verovapaata kiinteistötoimintaa rajojensa ulkopuolella, mikäli kiinteistöjä käytetään elinkeinotoimintaan kuulumattomaan yleiseen tai yleishyödylliseen toimintaan.

Esimerkiksi kunnan omistamat virasto- ja toimistotalot sekä kuntien opetus-, terveydenhoito- sekä sosiaalilaitokset, jotka sijaitsevat ja ovat vuokrattuina toisen kunnan alueella, katsotaan olevan yleisessä käytössä.

Silloin kun tällaisen kunnan omien alueiden ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön käytön ei voida katsoa olevan yleistä tai yleishyödyllistä, kiinteistöistä saatu tulo verotetaan TVL:n alaisena tulona. Tällaisten henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvien kunnan kiinteistöjen tuottamat tulot lasketaan yhteen ja tietyn kiinteistön tuottama tappio saadaan vähentää toisten kiinteistöjen positiivisesta tuloksesta.

Toinen kunnan erityisasemaa tuloverotuksessa korostava seikka on kunnan selvästi alhaisempi tuloveroprosentti. Silloin, kun kunta tai sen liikelaitos on verovelvollinen toiminnastaan, sen tuloveroprosentti on vuonna 2022 TVL 124.3 §:ssä määritellyn mukaisesti 4,38 prosenttia. Samaa tuloveroprosenttia sovelletaan myös kuntayhtymiin. Alhainen tuloveroprosentti on seurausta siitä, että kunta ei ole velvollinen maksamaan veroa valtiolle.

**Johtopäätös:** Mikäli jäsenkunta saa kuntayhtymästä erotessaan enemmän kuin mikä on sen kuntayhtymään sijoittama jäsenkuntaosuus, tästä ei synny jäsenkunnalle verotettavaa tuloa.

## 10. Kunta ja liiketoimintasiirto

KHO:n ratkaisussa 2014:184 oli kyse tilanteesta, jossa kunta aikoi yhtiöittää omalla alueellaan harjoittamansa satamaliiketoiminnan liiketoimintasiirtona perustettavalle yhtiölle. Kunta oli ennakkoratkaisuhakemuksessaan pyytänyt ratkaisua siihen, katsottiinko kyseessä olevan rakennejärjestelyn olevan EVL 52d §:n mukainen. Perusteluissaan kunta esitti, että ensinnäkin kunta oli kuntalain 2a §:ään säädetyn yhtiöittämisvelvoitteen perusteella pakotettu yhtiöittämiseen. Toiseksi, yritysjärjestelydirektiivin ollessa niin sanottu minimidirektiivi, jäsenvaltioiden oli direktiiviä implementoidessaan mahdollista laajentaa direktiivin soveltamisalaa direktiivissä mainittuja yhteisömuotoja laajemmaksi. Näin Suomessa oli kunnan esittämän näkemyksen mukaan kuntien kohdalla toimittukin. Lisäksi yhtiötettävässä toiminnassa oli kyse kunnan harjoittamasta elinkeinotoiminnasta. KHO katsoi, että kunnan satamaliiketoiminnan yhtiöittämistä oli mahdollista pitää EVL 52d.1 §:n mukaisena liiketoimintasiirtona.

Liiketoimintasiirron osalta merkittävä veroetu on mahdollinen varainsiirtoverovapaus (ks. VSVL 43 §).

Kuntien kannalta ongelmalliseksi on koettu kysymys siitä, voiko kunta yhtiöittää liiketoimintasiirrolla TVL:n mukaan verotettavaa toimintaansa. Kunnilla saattaa olla omistuksessaan esimerkiksi merkittävä määrä kiinteistöomaisuutta ja näillä harjoitettua kiinteistöliiketoimintaa, jonka kunta voi haluta esimerkiksi kiinteistöomaisuuden keskittämiseen vedoten yhtiöittää joko kokonaan tai osittain omistamaansa kuntayhtiöön. Kiinteistöliiketoimintaa on lähtökohtaisesti verotettu henkilökohtaisen tulolähteen TVL:n mukaisesti.



KHO:n ratkaisusta 2012:24 huolimatta KHO:n ratkaisu 2014:29 osoitti, että KHO:n myöntämä linjaus EVL:n liiketoimintasiirtosäännöksen soveltumisesta myös TVL:n mukaan verotettaviin yhteisöihin ei ollut suoraan sellaisenaan sovellettavissa kuntien toteuttamiin yhtiöittämiin. Kunnan yhtiöittäessään toimintojaan yhtiötettävän toiminnan tosiasiallisella luonteella ja kunnan erityisellä asemalla tuloverotuksessa on keskeinen merkitys siihen, voidaanko EVL:n liiketoimintasiirtosäännöksen katsoa soveltuvan kunnan TVL:n mukaan verotettavan toiminnan yhtiöittämiseen.

Kunnille TVL 21.4 §:ssä säädetystä osittaisesta verovapaudesta johdettavaa estettä liiketoimintasiirtosäännöksen soveltamiselle on pyritty haastamaan vielä myöhemmin. KHO:n julkaisemattomassa ratkaisussa 2018 T 1457 oli myös kyse liiketoimintasiirtosäännösten soveltuvuudesta kunnan TVL:n mukaan verotettavaan toimintaan.

Kaupunki oli keskusverolautakunnalle osoittamassaan ennakkoratkaisuhakemuksessa pyytänyt ratkaisua EVL 52d §:n soveltuvuudesta toteutettavaan yritysjärjestelyyn ensisijaisesti siten, että rakennukset siirrettäisiin ilman maapohjia perustettavalle yhtiölle ja toissijaisesti maapohjat mukaan lukien, mikäli maapohjien pois jättäminen olisi esteenä liiketoimintasiirtosäännösten soveltamiselle.

KVL päätyi ratkaisussaan kielteiselle kannalle riippumatta siitä, siirrettiinkö maapohjat liiketoimintakokonaisuuden mukana tai ei. Ratkaisevaa KVL:n mukaan oli se, että liiketoimintasiirron kohteena olevaa toimintaa ei voinut pitää EVL:n mukaan verotettavana toimintana. Kaupungin harjoittamassa vuokraustoiminnassa oli kyse kaupungin omistamien kiinteistöjen vuokraamisesta julkisilla varoilla rahoitettavien ammatillisten oppilaitosten ja ammattikorkeakoulun käyttöön, jota tuli käsitellä TVL:n mukaan verotettavana toimintana. Lisäksi KVL viittasi KHO:n ratkaisuun 2014:29, jossa KHO ei myöskään ollut löytänyt perusteita yritysjärjestelydirektiivin perusteella soveltaa liiketoimintasiirtoa koskevia säännöksiä kunnan siirtäessä liiketoimintasiirrolla asuntojen vuokrausta harjoittaneen yhtiön osakekantojen uudelle perustettavalle yhtiölle. KHO asettui päätöksessään VI:n kannalle.

**Johtopäätös:** Tässä tapauksessa ei voida käsitykseni mukaan hyödyntää liiketoimintasiirtoa koskevia säännöksiä.



## 11. Yhtiöittämisen toteutustapoja

Aikaisemmin laatimassani selvityksessä on nostettu esille yhtiöittämistapoja, kuten myynti yhtiölle ja siirtäminen pääomaosajoina (apportti tai muu pääomasijoitus). Alla kuitenkin jo muutama huomio jatkokohdintoihin vaihtoehtoisista malleista.

- a) Mikäli kuntayhtymä yhtiöittää kiinteistöomistuksensa, tulee kuntayhtymästä tässä vaiheessa kiinteistöosakeyhtiön omistaja. Kun kuntayhtymä myöhemmin puretaan, kiinteistöosakeyhtiön osakkeet tulevat tässä yhteydessä jäsenkuntien suoraan omistukseen lähtökohtaisesti jäsenkuntaosuuksien mukaisessa suhteessa (varainsiirtovero).
- b) Mikäli kiinteistö myydään yhtiölle, tulee arvioida myös kauppahinnan maksun rahoitukseen liittyviä kysymyksiä (maksuaikataulu, vieraan pääoman käyttö ym.), sekä luonnollisesti myös se, millainen omistus pohja osakeyhtiöllä on. Kun Kuntayhtymä saa näin rahavaroja/saatavia, ne on aikanaan helppo jakaa kuntayhtymän jäsenkunnille.
- c) Edellä kohdassa viisi on todettu, että liiketoimintasiirtoa koskevat säännökset eivät tässä tapauksessa tule sovellettavaksi.
- d) Tässä yhteydessä ei vielä tarkastella sitä, onko kiinteistöyhtiö keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö vai ns. tavallinen osakeyhtiö – tähän vaikuttaa yhtiön poistopohja, rahoitusasema jne. On kuitenkin hyvä huomata, että on tältä osin valinta kumpi tahansa, sen ei tarvitse olla lopullinen valinta, sillä keskinäinen yhtiö voidaan muuttaa tavalliseksi osakeyhtiöksi ja päinvastoin yhtiöjärjestyksen muutoksella.
- e) Kuntayhtymän varsinaisen toiminnan lakatessa, kiinteistö jaetaan jäsenkunnille (VSVL 10 § - ei varainsiirtoveroa) ja sen jälkeen kunnat tekevät keskinäisiä kauppia kiinteistön kanssa.

**Johtopäätös:** 15.2.2021 käydyssä neuvottelussa ilmeni, että osalla jäsenkunnista ei ole enää halua jäädä kiinteistön omistajaksi siinä vaiheessa, kun ainoaksi kuntayhtymän/yhteisöomistuksen/osakeyhtiön tehtäväksi jää terveyskeskuskiinteistön vuokraaminen hyvinvointialueelle.

Toistan aikaisemmin esitetyn kannanoton, että ennen kun terveyskeskuskiinteistön yhtiöittämistä konkreettisesti kannattaa seuraavaan vaiheeseen selvittää, tulisi arvioida ensin, pääsevätkö kuntayhtymän jäsenkunnat yksimielisyyteen siitä, mikä on kiinteistön/kiinteistöyhtiön tulevaisuuden omistus pohja – koostuuko se nykyisistä jäsenkunnista tai vain osasta jäsenkunnista vai myydäänkö kiinteistö ulkopuoliselle.

Sisäisissä omistusjärjestelyissä – oli se luonteeltaan mikä tahansa - yhtenä keskeisenä kysymyksenä on terveyskeskuskiinteistön hinnoittelu.

Kun tulevaisuuden omistus pohja ja käytettävä hinnoittelu on sovittu ja selvä, sen jälkeen on selkeää ja huomattavasti helpompaa valita etenemistapa ja malli, millä päästään tavoiteltuun päämäärään.

**12. Kiinteistön omistusjärjestelyt 2.427.904,14 euron tasearvolla ja kuntayhtymän omistusjärjestelyt 3.514.984,37 euron oman pääoman mukaisesti**

Jäsenkuntien kunnan- ja kaupunginjohtajat ovat pyytäneet vielä lisäselvitystä siitä, että mikäli kiinteistön omistusjärjestelyt tehdään kiinteistön (ml. kiinteät rakenteet ja laitteet) tasearvoilla, mitä se merkitsee kunkin kunnan näkökulmasta.

Tämän muistion kohdassa kuusi (6) on käsitelty terveyskeskuskiinteistön käyvän arvon määräytymisperusteita. Tällä hetkellä terveyskeskuskiinteistön (ml. kiinteät rakenteet ja laitteet) käyvän arvon voidaan todeta olevan yli sen tasearvojen. Toki tähän liittyy huomattavia riskielementtejä.

Kuntien osuus Kuntayhtymän omasta pääomasta eli 3.514.984,37 euroa on liitteen 1 mukaisesti seuraava (hieman pyöristettynä):

	Osuus omasta pääomasta
Eurajoki	1.148.696,89
Harjavalta	847.111,23
Kokemäki	867.849,64
Nakkila	651.326,60

Mikäli sovitaan esimerkiksi siten, että Eurajoki ja Nakkila irtautuvat kuntayhtymästä 1.1.2023 lukien siten, että kuntayhtymän arvona pidetään sen omaa pääomaa, nykyisillä luvuilla laskettuna Eurajoen kunnalle tulee suorittaa Kuntayhtymästä 1.148.696,89 euroa ja Nakkilan kunnalle Kuntayhtymästä 651.326,60 euroa. Tämän jälkeen Kuntayhtymä on kokonaisuudessaan Harjavallan ja Kokemäen omistuksessa.

Tässä yhteydessä ei ole voitu ottaa kantaa siihen, miten Kuntayhtymän mahdollinen pääomitus (oma pääoma vs. vieras pääoma) toteutetaan, jotta edellä mainitut summat voidaan suorittaa Kuntayhtymän toimesta Eurajoen ja Nakkilan kunnille.

Jos olettamuksena on, että oma pääoma on 3.514.984,37 euroa ja kiinteistön osuus tästä on 2.427.904,14, erotus on yhteensä 1.087.080,23. Jos viimeksi mainittu summa olisi likvidissä muodossa tai saatettavissa lyhyessä ajassa likvidiin muotoon, laskennallinen lisärahoitustarve on **712.943,26 euroa** (1.148.696,89 + 651.326,60 – 1.087.080,23), josta Kokemäen kaupungin osuus on noin 50,6 prosenttia ja Harjavallan kaupungin osuus on noin 49,4 prosenttia.

	Osuus omasta pääomasta	Osuus kiinteistöstä	Erotus
Eurajoki	1.148.696,89	-	
Harjavalta	847.111,23	1.199.384,65	352.273,42
Kokemäki	867.849,64	1.228.519,49	360.669,85
Nakkila	651.326,60	-	

Jotta kiinteistö tulisi Kokemäen ja Harjavallan omistukseen, tulee Harjavallan suorittaa 352.273,42 euroa ja Kokemäen 360.669,85 euroa eli yhteensä **712.943,27 euroa (yhden sentin pyöristysvirhe)**.

Kuntayhtymän ”likvidit rahavarat” 1.087.080,23 euroa ja Harjavallan ja Kokemäen lisärahoitus 712.943,27 euroa tekevät yhteensä 1.800.023,50 euroa. Eurajoen osuus pääomasta 1.148.696,89 euroa ja Nakkilan osuus pääomasta 651.326,60 euroa tekevät yhteensä 1.800.023,49 euroa **(yhden sentin pyöristysvirhe)**.

**Johtopäätös:** Yllä lausuttu merkitsee sitä, että kuntayhtymän tai kuntien ei tarvitse tehdä alaskirjauksia, mikäli kiinteistön keskinäiset järjestelyt tai kiinteistön ulkopuoliselle myynti toteutetaan 2.427.904,12 euron tasearvolla.

Lisäksi voidaan todeta, että kunkin kunnan jäsenkuntaosuus on vähemmän kun kunkin kunnan laskennallinen osuus kiinteistön tasearvosta tai käyvästä arvosta taikka kuntayhtymän omasta pääomasta, kuntien ei tarvitse tehdä alaskirjauksia.

Turussa maaliskuun 16. päivänä 2022



Jaakko Ossa

Oikeustieteen tohtori, varatuomari

Turku