

Padasjoen kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Tiivistelmä Padasjoen kunnalle laaditusta raportista

4.11.2025 Finwise Advisors Oy

Kunnan lähtötilanne ja tarve

Padasjoen kunta selvittää kunnan kiinteistöomaisuuden taloudellisesti ja toiminnallisesti edullisimpia omistamisen ja hallinnan tapoja.

Kunta omistaa suoraan taseessaan noin 30 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu tasearvo on 8,7 milj. euroa ja ylläpitokustannukset 1,1 milj. euroa vuodessa (2024). Tasearvoiltaan merkittävimpiä kohteita ovat kunnan ydintoiminnan kiinteistöt (55 % kaikkien kohteiden tasearvosta) sekä hyvinvointialueelle vuokrattavat sote-kiinteistöt (40 %). Näiden lisäksi kunnan suorassa omistuksessa on 9 asuinkäytössä olevaa kohdetta ja 9 muuta kunnan ulkopuolisille vuokrattavaa tilakokonaisuutta. Tytäryhtiö Padasjoen asuntotalot Oy omistaa 10 asuinkiinteistöä.

Kunnan tavoitteena on tunnistaa kiinteistöomistuksilleen sopivat omistus- ja hallintavaihtoehdot ja tarkastella mahdollisten yhtiöittämisten taloudellisia vaikutuksia. Kunta on tilannut Finwiselta taustaselvityksen, jossa kartoitetaan kiinteistöjen nykytilanteita, Kuntalain yhtiöittämisvelvoitteen erityiskysymyksiä sekä esitellään eri hallintavaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia. Vaihtoehtoiset hallintatavat ovat:

1. Ulkopuolisille vuokrattavien kiinteistöjen myynti kuntakonsernin ulkopuolelle
2. Yhtiötetään kunnan suoraan omistamat asunnot ja teollisuuskiinteistöt
3. Yhtiötetään kaikki ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt (asunnot, sote-kiinteistöt sekä liike- ja teollisuuskiinteistöt)
4. Yhtiötetään kaikki kunnan kiinteistöomistukset

Toimitilojen yhtiöittämisen hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Rakennusten kunnossapito ja käyttö voivat tehostua, kun yhtiö keskittyy pelkästään toimitilapalveluihin.
- Päätöksenteko ja kiinteistökehitys on suoraviivaisempaa yhtiömuodossa.
- Hallinnollisesti selkeämpi rakenne (erilliset taloudet, oma hallitus) ja yhtiö voi vuokrata tiloja joustavasti myös kunnan ulkopuolelle.
- Kunta voi siirtää rakennukset ja investointivastuun yhtiölle, jolloin kunnan tase kevenee.
- Kuntalain mukaan vuokraustoiminta markkinoilla tulee toteuttaa yhtiömuodossa. Kuntalain näkökulmasta yhtiöittäminen on turvallisin vaihtoehto kunnan ulkopuolisille vuokratuille kiinteistöille.

Haitat

- Yhtiöittäminen lisää hallintokuluja ja vuokratuotoista maksetaan tuloveroa.
- Varainsiirtoverokustannus siirron yhteydessä (3 % kiinteistöistä, 1,5 % osakkeista). Sote-kiinteistöt voidaan yhtiöittää varainsiirtoverosta vapaasti apportilla v. 2030 mennessä.
- Kunnan ulkopuolisille vuokraamat kohteet ovat liikepankkien näkökulmasta riskisiä. Korjausten rahoitus tulisi todennäköisesti jatkossakin kunnan kautta toteutettavaksi.
- Mahdollisten taloudellisten haasteiden ratkaiseminen on suoraviivaisempaa suorassa omistuksessa (korjaukset, tyhjäkäyttö)
- Demokraattisen kontrollin mahdollinen heikkeneminen nykytilanteeseen nähden.
- Yhtiön on kilpailutettava tukipalveluiden hankinnat hankintalain kynnysrajojen ylittyessä, jos omistuksessa on muita kuin kaupallisia kiinteistöjä (esim. Ara-kohteet), jonka vuoksi yhtiö menettää mahdollisuuden ostaa palveluita kunnalta ilman kilpailutusta.

Kunnan omassa käytössä olevia kiinteistöjä ei tarvitse ja kannata yhtiöittää

Kunnan ydintoiminnan kiinteistöjä (koulut, päiväkodit, hallinto- ja kulttuurirakennukset) tai vähäisiltä osin ulkopuolisille vuokrattuja kiinteistöjä ei ole hyödyllistä yhtiöittää. Kohteiden yhtiöittämisestä aiheutuisi n. 130 tuhannen euron varainsiirtoverokustannus, vuokratuotoista maksetaan yhtiömuodossa tuloveroa ja hallintokustannukset lisääntyvät. Jos kunta päättää yhtiöittää itse käyttämänsä rakennukset, kannattaa niille perustaa oma yhtiö erikseen vapailla markkinoilla vuokrattavista kiinteistöistä.

Kunnan itse käyttämät kiinteistöt 2024	Tuhatta euroa	% kunnan suoraan omistamista kiinteistöistä
Kiinteistöjen tasearvo yhteensä	4 300	50 %
Vuokratuotot ulkopuolisilta	20	1 %
Ylläpitokulut	650	60 %
Poistot	260	45 %
Arvio varainsiirtoverokustannuksesta, jos kohdekokonaisuus yhtiöitetään	130	

Opistotalo
Kilpailutoimisto/Ahjola
Kullasvuoren koulu
Kuntala
Kyläsepän asuinrakennus, Torittu
Monitoimitalo
Pappilanmäen koulu
Majavan päiväkoti
Kotiseututalo (Vanha ala-aste)
Visapuisto E-F (päiväkotikäyttö)
Uusi lääkäritalo (Pikku Majava)
Vähäinen vuokraustoiminta:
Koskenranta, Päiväpelto
Kaunismäki, Monus sauna
Entinen sähkötalo (puretaan)

Ulkopuolisille vuokrattavia kiinteistöjä koskee lähtökohtaisesti yhtiöittämisvelvoite

Yhtiöittämisvelvoitteesta voidaan poiketa, jos vuokrauksen markkinavaikutukset ovat vähäisiä

Asunnot: As Oy Padasjoen Porukantalot, Riekkotie 3, Visapuiston asunnot C-D, Mertsalmen asunto, Vanha lääkäritalo
Varainsiirtovero tasearvoihin siirtäen yhteensä n. 3 tuhatta euroa

Asuntojen vuokraukselle voidaan katsoa olevan markkinat Padasjoella ja kunnan suoraan omistamat asunnot suositellaan siirtämään Padasjoen Asuntotalot Oy:lle. Asuntojen arvot ovat alhaisia, eli kohteiden siirron varainsiirtoverokustannus on maltillinen. Kunnan ei kannata yhtiöittää sellaisia asuntoja, jotka tullaan purkamaan tai myymään.

Teollisuus: KKOY Padasmaila
Varainsiirtovero osakkeiden arvoon siirtäen alle tuhat euroa.

Teollisuuskiinteistön (KKOY Padasmaila) markkina-alue voidaan katsoa paikallista laajemmaksi. Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö ei kata Kuntalain yhtiöittämisvelvoitetta. Padasmaila voidaan käsityksemme mukaan muuttaa keskinäisestä tavalliseksi kiinteistösaakeyhtiöksi varainsiirtoverosta vapaasti, jolloin kiinteistön hallinnoimista voidaan jatkaa omana yhtiönään. Tällöin kohteen vuokrat maksetaan yhtiölle kunnan sijaan ja mahdollisesta ylijäämästä tulee maksettavaksi yhteisövero. *

SOTE: Terveysasema, Pihlajakoti, Visapuiston palvelukeskus, Visapuiston palveluasunnot A ja B
Varainsiirtovero apportilla ennen vuotta 2030: 0. Varainsiirtovero kaupalla: noin 120 tuhatta euroa

Sote-kiinteistöille tehdyn markkinatarkastelun perusteella kohteiden vuokraamisella hyvinvointialueelle ei ole markkinavaikutuksia Padasjoella, jolloin kiinteistöjä ei ole välttämätöntä yhtiöittää. Kiinteistöjen pitkän aikavälin tarve on epävarma ja yhtiöittäminen siirtää kohteiden kassavirtariskiä tytäryhtiölle. Jos sote-kohteet päätetään yhtiöittää nyt tai myöhemmin, voidaan siirrot toteuttaa apportilla varainsiirtoverovapaasti 2030 saakka.

Liike- ja muut kiinteistöt: Laivarannan ravintola, Mylly-Mäkelä, Lobestia, Kalasatama, Mainiemen saha, KKOY Kullasvuori
Varainsiirtovero tasearvoihin siirtäen yhteensä alle 10 tuhatta euroa.

Muiden kiinteistöjen vuokrauksen markkinavaikutus voidaan tulkita vähäiseksi. Sote-kiinteistöjen markkinakartoituksen yhteydessä havaittiin, että erityisesti liiketilojen markkina on Padasjoella hiljainen ja vuokratasot alhaisia. Kunnan liikekiinteistöjen kokonaisuuteen sisältyy hyvin maltillinen tuottopotentiaali sekä riskiä korjauksista ja tyhjäkäytöstä, eli taloudellisesti ja toiminnallisesti kunnan ei ole kannattavaa yhtiöittää kiinteistöjä. Ensisijaisena suosituksena on luopua ulkopuolisille vuokrattavista kohteista myymällä tai purkamalla.

Padasjoen asuntotalot Oy on mahdollinen kiinteistöjen vastaanottaja

- **Padasjoen Asuntotalot Oy** omistaa 10 kiinteistökohtetta, joissa on yhteensä 175 asuntoa. Yhtiön kohteissa on voimassa olevia Ara-rajoituksia. Yhtiö on luonteva vastaanottaja ainakin kunnan suoraan omistamille asunnoille.
- Yhtiöittäessä on ensisijaisesti suositeltavaa siirtää rakennukset yhtiöön ja vuokrata kunnalta tontteja.
- Vaihtoehtona nykyisen yhtiön hyödyntämiselle on uuden kiinteistöyhtiön perustaminen.

Padasjoen Asuntotalot Oy:n edut yhtiöitettävien kiinteistöjen vastaanottajana:

- Hallinnon minimointi (kiinteistöjen kokonaismäärä on pieni)
- Asuntokiinteistöjen vuokrauksen keskittäminen yhdelle taholle
- Mahdollisuus hyödyntää verotuksessa ristiin eri kiinteistökokonaisuuksien voittoja ja tappioita
- Kunnan omistamilla yritys- ja asuinkiinteistöillä ei ole merkittävää tuloutuspotentiaalia kunnalle, eli Ara-rajoitusten tuloutusrajoitteella ei ole merkitystä vastaanottavan yhtiön valinnassa.

Padasjoen Asuntotalot Oy:n huonot puolet yhtiöitettävien kiinteistöjen vastaanottajana:

- Ara-rajoitukset yhdessäkin yhtiön omistamassa kiinteistössä rajaavat:
 - A) yhtiön enimmäistuloutusta kunnalle 4 %:n sijoitetusta pääomasta (merkittävä, jos sote-kiinteistöt yhtiöitetään) ja
 - B) tukipalveluiden suoraostoa kunnalta. Kun hankintalain mukainen hankintakynnys ylittyy, tulee yhtiön kilpailuttaa ostamansa tukipalvelut.
- Kiinteistökokonaisuuksien läpinäkyvyys, jos muita kuin asuntoja yhtiöitetään

Vaihtoehtoiset kohteiden siirtotavat yhtiölle

A

Apportilla kunta luovuttaa vastaanottavalle yhtiölle kiinteistöt yhtiön osakkeita vastaan. Apportti on kannattava vaihtoehto, jos yhtiön kohteissa on tulevaisuudessa merkittävä tyhjäkäyttöriski ja paljon lainarahoitusta vaativia investointeja. Apportilla voidaan hyödyntää sote-kiinteistöille väliaikaista varainsiirtoverovapautta, mutta muiden kuin sote-kiinteistöjen siirrosta kunnalta yhtiöön tai yhtiöstä toiseen tulee maksettavaksi varainsiirtovero siirtotavasta riippumatta.

B

Kiinteistöjen kaupassa yhtiö ostaa kiinteistöt kunnalta. Kauppa mahdollistaa pääomarakenteen suunnittelun ja yhteisöverojen minimoinnin pitkällä aikavälillä. Käytännössä kauppahinta voidaan merkitä velaksi yhtiön ja kunnan välille, jolloin kaupalla ei ole välitöntä vaikutusta rahavirtoihin varainsiirtoveroa lukuun ottamatta. Kauppaa kannattaa hyödyntää kokonaan tai osittain, jos yhtiön pitkän ajan tuloksentekopotentiaali arvioidaan hyväksi.

→

Apportti on vastaanottavalle yhtiölle riskittömämpi siirtotapa.

- Kaikissa tällä hetkellä ulos vuokrattavissa kokonaisuuksissa on riskiä tulevaisuuden vuokratuotoista ja korjausinvestoinneista, jolloin suositeltu yhtiöittämistapa on apportti. Padasjoen Asuntotalot Oy:n taloudellinen tilanne on heikko. Kun yhtiötä hyödynnetään kohteiden vastaanottajana, on kaupan hyödyntämisen mahdollisuus rajallinen.
- Yhtiöittämisessä kiinteistöjen siirrot tulee tehdä korkeintaan käypiin arvoihin (markkina-arvot). Mikäli käypä arvo on tasearvoa matalampi, tulee alaskirjaukset tehdä kunnan taseessa ennen siirtoja.
 - Kohteet tulee siirtää enintään käypiin arvoihin (markkina-arvo). Tilintarkastaja vahvistaa, että apportilla siirretyllä omaisuudella on vähintään siirtoarvon verran arvoa vastaanottajalle. Kunnan omistamien asuntojen tasearvot ovat alle 100 tuhatta euroa, eikä markkina-arvojen ole tunnistettu merkittävästi poikkeavan tasearvoista. Vastaanottavalle yhtiölle tulee asuntojen siirrosta maksettavaksi varainsiirtovero, jonka kannalta alhainen siirtoarvo on yhtiölle edullinen. Kunnan taseeseen kirjataan siirroista tappiota, jos siirtoarvot ovat tasearvoja alhaisempia.

Tukipalveluiden oston ja rahoituksen vaihtoehdot yhtiömuodossa

1.

Kunta voi myydä tukipalveluita ilman kilpailuttamista tytäryhtiölle, joka omistaa pelkästään kaupallisia kiinteistöjä (ei Ara-kohteita)

- Kunnan tytäryhtiölle myymät palvelut tulee hinnoitella markkinahintaisesti (Kuntalaki 128 §) sekä eriyttää myytyä palvelua koskeva kirjanpito kunnan kirjanpidossa, mikäli palvelujen yhteenlaskettu liikevaihto ylittää 40 000 euroa (Kilpailulaki 30 d).
- Kun samassa yhtiössä (Asuntotalot Oy) on sekä Ara-rajoitettuja että rajoituksista vapaita kohteita, tulee yhtiön kilpailuttaa tukipalveluiden hankinta, kun hankintalain mukainen kilpailutuskynnys ylittyy.

2.

Todennäköisin rahoitusvaihtoehto yhtiömuodossa hallinnoitavien kiinteistöjen korjausinvestoinneille on kunnan myöntämä laina.

- Kiinteistöjen korkean riskitason vuoksi on todennäköistä, että kiinteistöjä vastaanottava yhtiö ei saa investointeihinsa lainaa liikepankeilta, tai lainan marginaalikustannus on korkea.
- Vartenotettava rahoitusvaihtoehto on kunnan yhtiölle myöntämä laina, sillä kunta saa ulkoista rahoitusta edullisemmin ja varmemmin kuin yhtiö.
- Kunnan tulee periä käypää korkoa yhtiölle myönnetystä lainasta (markkinakorko). Liian matala korko voidaan lukea kielletyksi valtiontueksi ja liian korkea korko peitellyksi osingonjaoksi. Kun yhtiö omistaa Ara-kohteita, katsotaan yli 4 % korko omistajalainalle tuloutukseksi, jota on rajattu.

Ulkopuolisille vuokrattavien kohteiden taloudelliset edellytykset yhtiömuodossa

- **Padasjoen Asuntotalot Oy:n nykyisen toiminnan** tulos pysyy 10 vuoden ennustekaudella tappiolla, kun toiminta jatkuu nykyiseen tapaan ja kiinteistöjä korjataan yhteensä 1 milj. eurolla 10 vuodessa (kunnan arvioima korjaustarve). Asuntotalot Oy:n ennustettu vuosittainen tappio on n. 50 tuhatta euroa vuodessa ja kassavirtojen alijäämä n. 40 tuhatta euroa vuodessa.
- **Kunnan suoraan omistamien asuntojen** kokonaisuuden liikevaihto on n. 60 tuhatta euroa vuodessa. Yhtiömuodossa kohdekokonaisuuden tulos ja kassavirrat ovat 5-10 tuhatta euroa vuodessa. Asuntojen siirrolla Padasjoen Asuntotalot Oy:lle ei ole nykyisen toiminnan jatkuessa merkittäviä talousvaikutuksia vastaanottavalle yhtiölle.
- **Teollisuuskiinteistö Padasmailan** tulos on tavallisena kiinteistöyhtiönä nollan tuntumassa. KKOY:llä on 670 tuhannen euron pääomailaina, jolle on asetettu 10 vuoden takaisinmaksuaika. Vuosittaiset kassavirrat ovat ennen kunnan pääomailainan hoitoa n. 20 tuhatta euroa vuodessa, eikä kohteen kassavirta riitä pääomailainan takaisinmaksuun määritetyllä lainaohjelmalla.
- **Sote-kiinteistöjen** liikevaihto on n. 900 tuhatta euroa vuodessa ja käyttökate n. 400 tuhatta euroa. 10 vuoden korjaustarve on yhteensä n. 650 tuhatta euroa. Tuloutuspotentiaali kunnalle on yhtiömuodosta on keskimäärin 570 tuhatta euroa vuodessa.
- **Muiden pääasiallisesti kunnan ulkopuolisille vuokrattujen kiinteistöjen (liike- ja muut kiinteistöt)** liikevaihto on yhtiömuodossa n. 60 tuhatta euroa. Kokonaisuuden vuosittainen tulos on alle 10 tuhatta euroa ja kassavirrat alle 5 tuhatta euroa.

Jos kaikki ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt yhtiöitetään, muiden kuin kunnan sote-kiinteistöjen erottelu Padasjoen Asuntotalojen Ara-kohteista ei ole tuloutuksen kannalta tarkoituksenmukaista, sillä muiden kiinteistöjen tuloutuspotentiaali on vähäinen.

Suosituks

1. Kunnan omassa käytössä olevia tiloja ei kannata yhtiöittää.
2. Kiinteistöjen vuokraus kuntakonsernin ulkopuolisille ei kuulu kunnan perustehtäviin. Ensisijaisena suosituksena on ulkopuolisille vuokrattavien kohteiden myynti tai purku.
3. Kilpailluilla markkinoilla vuokrattavat kiinteistöt tulee Kuntalain mukaan yhtiöittää. Ainakin asunnoille ja teollisuuskiinteistöille voidaan katsoa olevan toimivat vuokramarkkinat.
 - Padasjoen Asuntotalot Oy on asunnoille luonteva vastaanottaja. Siirrosta aiheutuu varainsiirtovero (3 % kiinteistöille ja 1,5 % osakkeille).
 - Teollisuuskiinteistö KKOY Padasmaila suositellaan muuttamaan tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, sillä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei täytä Kuntalain tarkoittamaa yhtiöittämisvelvoitetta. Muutos voidaan käsityksemme mukaan toteuttaa veroneutraalisti. Järjestelyn edellytykset tulee varmistaa juridiselta asiantuntijalta.
4. Apporttisiirto on kiinteistöjen riskien kannalta kannattavin siirtotapa asunnoille. Padasjoen Asuntotalot Oy:llä ei ole edellytyksiä rahoittaa kiinteistöjen ostoa kaupalla. Teollisuuskiinteistö Padasmaila kannattaa lähtökohtaisesti pitää erillään asunnoista omana yhtiönään.
5. Yhtiöittämisvelvoitteesta voidaan poiketa, jos vuokrauksen markkinavaikutukset katsotaan vähäisiksi. Sote-kiinteistöt ja liikekiinteistöt on taloudellisesti kannattavinta säilyttää kunnan suorassa omistuksessa.

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.